

Asunnot sijoituskohteena ja oppaan laatiminen suomalaiseseen sijoitusympäristöön

Susanna Polvinen

Tekijä(t) Susanna Polvinen	
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma	
Opinnäytetyön otsikko Asunnot sijoituskohteena ja oppaan laatiminen suomalaisen sijoitusympäristöön	Sivu- ja liitesivumäärä 41 + 31
<p>Opinnäytetyön tavoitteena on tutustua asuntosijoittamiseen käsitteenä ja laatia produktina aloittavalle asuntosijoittajalle suunnattu opas. Opinnäytetyö on jaettu kahteen osioon. Ensimmäinen osio on teoriapohja opinnäytetyön muodossa, joka käsittelee asuntosijoittamisen asemoitumista muiden säästämismuotojen joukkoon sekä syventyy tarkemmin asuntosijoittamiseen. Tämän lisäksi produktina opinnäytetyössä on toteutettu asuntosijoittamisen opas, joka antaa ohjeita sijoittajaksi aikovalle tai asiasta kiinnostuneelle. Opinnäytetyö sekä opas on laadittu alkuvuodesta 2015.</p> <p>Opinnäytetyön idea on lähtöisin omasta kiinnostuksesta aihealueeseen. Asuntosijoittamista koskevaa kirjallisuutta Suomessa on verrattain vähän suhteessa sijoittajien määrään. Oppaan tarkoituksena on vastata kysyntään sekä selvittää lukijalle asuntosijoittamisen pääkoh- tia loogisesti ja helposti luettavassa muodossa. Lähdeaineisto kattaa suomenkielistä kirjalli- suutta, haastatteluja sekä omaa kokemusta aihe-alueesta.</p> <p>Opinnäytetyön tietoperustassa käsitellään eri säästämisen muotoja ja sijoitetaan asuntosijoit- taminen näiden joukkoon. Tarkemmin syvennytään siihen, mitä kiinteistösijoittamisen muoto- ja on olemassa ja millaisia toimijoita sijoitusmarkkinoilla on. Teoriapohjassa käsitellään myös asunto-osakkeen käsite ja sen hallintaan liittyvät yksityiskohdat. Lisäksi perehdytään siihen miksi asuntosijoittaminen koetaan hyväksi sijoittamisen muodoksi. Asuntosijoittamisen liitty- vät erityispiirteet verrattuna muihin sijoitusmuotoihin käsitellään omassa kappaleessaan. Lo- puksi syvennytään asuntosijoittamisen kehitykseen Suomessa.</p> <p>Tietopohjan lisäksi opinnäytetyössä käsitellään asuntosijoittamisen oppaan laatimisprosessi. Oppaan laatimisprosessi on kuvattu kertomalla sen tarkoitus ja tekstisisällön tuottamiseen liittyvät valinnat ja pääpiirteet. Oppaassa on tärkeää huomioida myös luettavuus ja visuaali- nen ilme, joiden työstämisestä on kerrottu opinnäytetyössä. Haastatteluiden avulla opas on laadittu lopulliseen muotoonsa.</p> <p>Tuotoksena opinnäytetyössä on syntynyt noin 30-sivun mittainen asuntosijoittamisen opas. Se on rajattu kertomaan vain yksityishenkilön asuntosijoittamisesta. Työstä on rajattu pois muut kiinteistösijoittamisen muodot, jotta suora asuntosijoittamisen voidaan käydä perusteelli- sesti läpi. Opas syventyy myös konkreettisemmin asuntosijoittalle relevantteihin aihealueisiin. Käsiteltäviä aiheita ovat sijoittamiseen liittyvät tuotot ja riskit, sekä asuntosijoittamiseen oleel- lisesti liittyvät kustannukset. Opas kertoo myös taloyhtiöön liittyvistä piirteistä ja tarvittavan tiedon asuntosijoittamisen verotuksesta.</p> <p>Opinnäytetyö sekä opas yhdessä pyrkivät antamaan asuntosijoittamisesta kattavan kuvan Suomen asuntosijoittamisen markkinalla.</p>	
Asiasanat Asuntosäästäminen, Asuntomarkkinat, Kiinteistömarkkinat, Sijoitus, Opas	

Author (s) Susanna Polvinen	
Degree Bachelor in Business Administration	
The title of thesis Real-estate investments and establishment of a guide for investing to Finnish housing market	Number of report pages and attachment pages 41 + 31
<p>The aim of this thesis is to explore the concept of investing to real-estates and to create a guide for residential investors. The thesis is divided into two sections. The first section is a theoretical form of the thesis, which places the real-estate investments into financial universe, as well as deepens the knowledge of real-estate investing. In addition, a guide for investing will provide guidance for investors with intension or interest to the area of the market. The thesis, as well as the investment guide has been compiled in early 2015.</p> <p>An idea of the thesis is based for an own interest in the subject area. Literature on real-estate investments in Finland is relatively low in relation to amount of investors. The guide is designed to meet the demand as well as dig into housing market in logical and easily readable form. Source material covers Finnish literature, interviews, as well as own experience in the subject area.</p> <p>Theoretical part of the thesis concentrates into different forms of real-estate investing and to individuals operating in the market. In addition, the theoretical part will cover up the concept of housing shares and give further details to condominiums. Also, it will be analyzed of why real-estates have been considered to be a competitive investment and how it will differentiate from other asset classes. Finally, last chapter will explore history and development of real-investment market in Finland.</p> <p>In addition to the thesis, a drafting process of the investment guide will be covered. The process, main features and purpose of making the guide will be introduced. Readability and visual identity aspects are introduced among the thesis. By utilizing interviews made, the guide has been prepared to its final form.</p> <p>As a result, the Real-estate Investment Guide will cover up 30 pages in length. It is limited to only concentrate to individuals investing to real-estates. Other products investing to the real estates will be excluded in order to focus thoroughly to the substance area. The guide concentrates on concrete and relevant subject areas. Topics will focus on profits and risks, as well as costs essentially related to the property investments. The guide will cover up features relating to housing association and the necessary information related to the relevant taxation.</p> <p>The thesis, as well as the guide in conjunction will provide wide look-through of the Finnish real-estate investment market.</p>	
Asiasanat Real-estate investing, Property market, Investment Guide	

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Sijoittaminen yleisesti	3
2.1	Korkosijoittaminen.....	4
2.2	Osakesijoittaminen.....	5
2.3	Rahastosijoittaminen.....	6
2.4	Vaihtoehtoiset sijoitukset.....	8
3	Kiinteistösijoittaminen.....	9
3.1	Kiinteistösijoittaminen suhteessa muihin omaisuuslajeihin	9
3.2	Kiinteistösijoitusmuodot.....	10
3.2.1	Suora kiinteistösijoittaminen	11
3.2.2	Epäsuora kiinteistösijoittaminen	11
4	Asuntosijoittaminen	13
4.1	Asuntosijoitusmarkkinoiden toimijat.....	13
4.2	Asuntosijoittaminen käytännössä	16
4.3	Asunto-osake ja hallinta	18
4.4	Yksityiset asuntosijoittajat	19
4.5	Asuntosijoittamisen erikoispiirteet	21
4.6	Asuntosijoittamisen kehitys Suomessa	23
5	Asuntosijoitusoppaan laatiminen	27
5.1	Oppaan tarkoitus.....	27
5.2	Oppaan tekstisisältö.....	28
5.2.1	Käsiteltävät asiat.....	28
5.2.2	Kappaleiden rakenne	29
5.2.3	Tehostetekstit.....	30
5.2.4	Esimerkkilaskelmat	31
5.3	Visuaalinen ilme.....	32
5.3.1	Kokonaisuus	32
5.3.2	Tehosteruudut.....	33
5.3.3	Kuvat.....	33
5.4	Lähdeaineistot.....	35
5.5	Haastattelut.....	35
5.6	Lopputulos	36
6	Pohdinta.....	38
	Lähteet	41
	Liitteet.....	44

1 Johdanto

Yksityishenkilön sijoittamisen muodot mielletään usein sisältämään perinteiset sijoituskohteet, kuten osakkeet, korkosijoitukset ja rahastot (Pesonen 2011, 84-138). Näistä omaisuusluokista on johdettu useita erityyppisiä ja riskiprofiililtaan vaihtelevia sijoituskohteita. Niihin lukeutuvat muun muassa erikoissijoitusrahastot ja muut vaihtoehtoiset sijoitukset. Aiheista löytyy paljon kirjallisuutta (mm. Knüpfer & Puttonen 2014; Burton 2012; Kallunki ym. 2011), vaikka länsimaaisessa mittakaavassa suomalaisia sijoittajia varsinkin kehittyneemmissä sijoituskohteissa on vähän. Sen sijaan, suomalaisten yksityishenkilöiden omistuksessa on Suomen Ympäristöministeriön vuonna 2012 teettämän selvityksen mukaan satojatuhansia vuokra-asuntoja, sijoitusasuntoja. Tähän määrään suhteutettuna asuntosijoittamisesta kertovaa suomalaista kirjallisuutta on verrattain vähän (Orava & Turunen 2013). Aiheena asuntosijoittaminen on usein mielletty niin, että sijoittamisen sijaan puhutaan hallussa olevista vuokra-asunnoista ja asuntosijoittajaksi on tultu ikään kuin vahingossa. Näin ollen koko asuntosijoittamisen ala, sekä kirjallisuus ovat jääneet muiden sijoitusmuotojen varjoon.

Vähäisen kirjallisuuden innoittamana on tämä opinnäytetyö laadittu vastaamaan kysyntään, joka johtuu olemassa olevan asuntosijoittamisen kirjallisuuden puutteesta. Opinnäyte on jaettu kahteen osaan: opinnäytetyössä käsiteltävään teoriakehykseen ja produktityyppiseen toteutukseen. Teoriakehyksessä käydään läpi asuntosijoittamisen tietoperusta ja kuvataan produktin toteutus. Tuotoksena produktissa on laadittu asuntosijoittamisen opas alkavalle asuntosijoittajalle tai asuntosijoittamisesta kiinnostuneelle. Kohderyhmää voidaan pitää hyvinkin laajana, koska kiinnostuksen kohde voi olla täysin riippumaton lukijan muusta demograafisesta ympäristöstä.

Opinnäytetyön teoreettinen osuus käsittelee sijoitustoiminnan mahdollisuuksia eri instrumentteja hyödyntäen. Tarkemmin syvennytään asunto- sekä kiinteistösijoittamiseen. Teoriapohjassa tutustutaan asunto- ja kiinteistösijoittamisen muotoihin, sekä suomalaisen asuntosijoittamisen markkinaan viime vuosikymmeninä. Koska kiinteistö- ja asuntosijoittamisen muotoja on monia, tullaan teoriaosuudessa keskittymään tarkemmin siihen, mihin asuntosijoittamisen oppaan tarkoitus konkretisoituu: yksityishenkilön sijoittamiseen asuntomarkkinoilla. Teoriakehyksen jälkeen kuvataan produktin työstämistä ja kerrotaan

miten juuri kyseiseen oppaan muotoon on päädytty. Tämän lisäksi kuvataan työskentelytapoja sekä visuaalisen ilmeen suunnittelua ja toteutusta.

Oppaan tarkoituksena on selkeyttää asuntosijoittamisen perusideaa aloittavalle asuntosijoittajalle tai aiheesta kiinnostuneelle. Työ on laadittu vastaamaan kysyntään ja pyritty pitämään selkeälukuisena ja helposti ymmärrettävänä. Opas on tarkoitettu lukea joko konkreettisesti paperisena versiona tai pdf-muotoisena selaimen kautta. Tavoitteena produktissa on yhdistää asuntosijoittamisen käytäntöjä ja tuoda ne esille oppaan muodossa helposti ja kiinnostavasti esitetyin keinoin. Näin ollen produktityyppisen opinnäytetyön päätavoitteet voidaan jakaa seuraavasti:

- Tietoperusta: Mitä on asuntosijoittaminen ja miten se sijoittuu Suomessa suhteessa muihin sijoittamisen muotoihin?
- Asuntosijoittamisen oppaan laatiminen olemassa olevaa kysyntää varten. Kuvataan asuntosijoittamisen perusideaa aloittavalle sijoittajalle sekä syvennyttään asuntosijoittajan kannalta relevantteihin aihealueisiin.

Opinnäytetyö sekä produktina laadittu opas on rajattu kertomaan tarkemmin asuntosijoittamisesta ja siitä mitä yksityishenkilön tulee ottaa huomioon kyseisessä sijoittamisen muodossa. Perinteisistä sijoitusmuodoista poiketen suora asuntosijoittaminen on hyvin konkreettista ja kohde-etuutena asunto on selkeästi hahmotettavissa. Myös tuotot sekä riskit poikkeavat toteutumistavallaan muista sijoituskohteista, jonka vuoksi näiden tekijöiden teoriaa käsitellään teoksessa tarkemmin. Opinnäytetyön ja produktin tulee selvittää asuntosijoittamisen asema ja siihen liittyvät ominaisuuspiirteet. Kohde-etuutena asunto poikkeaa myös sijoittajan mahdollisuuksilla vaikuttaa sijoituksen tuottoon ja kustannuksiin. Näin ollen on tärkeä ymmärtää myös asuntosijoittamisen puitteet, jotka liittyvät taloyhtiöön, remontteihin sekä verotukseen. Kaikki nämä on kuvattu konkreettisesti asuntosijoittamisen oppaassa.

Tavoitteena ei ole ollut esittää lukijalle, miten olisi optimaalisinta harjoittaa sijoitustoimintaa. Oppaan tarkoitus on antaa viitekehys ja ymmärrys asuntosijoittamisen toimintaan. Lukijaa ei ole tarkoitettu kehoittamaan tiettyyn sijoittamistyyliin asuntosijoitusmarkkinoilla, vaan kertoa, millaisia mahdollisuuksia sijoittajalla

on käytettävissään. Oppaan on tarkoitus olla konkreettinen kuvaus asuntosijoittamisesta käytännössä.

Opinnäytetyössä keskeiset käsitteet liittyvät asuntosijoittamiseen. Käsitteistössä pääasiassa on hyvä tehdä kiinteistösijoittamisen ja asuntosijoittamisen välille. Kiinteistösijoittaminen kuvaa sijoittamisten kokonaisuutta kohdistuen joko asuntoihin, liikeloihin tai toimistorakennuksiin tai vaihtoehtoisesti kiinteistösijoitusinstrumentteihin. Se kuvaa siis kyseisen markkina-alueen sijoituskohteita kokonaisuudessaan. Asuntosijoittaminen perustuu yksittäisten asuinhuoneistojen ostamiseen ja tuoton tavoitteluun.

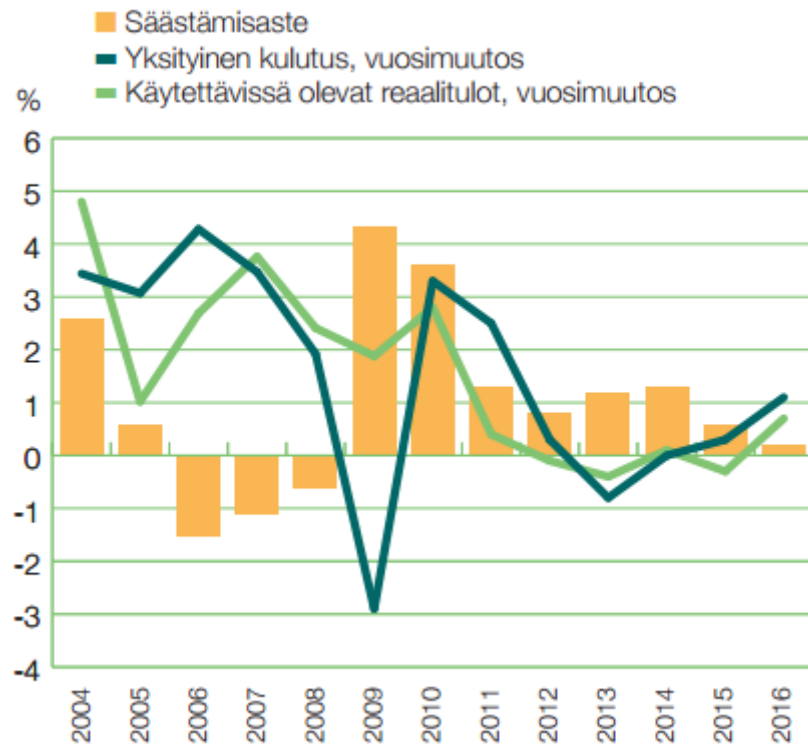
Suora kiinteistö- tai asuntosijoittaminen tarkoittaa puolestaan kohde-etuuden hallintaa konkreettisesti. Tällöin sijoittaja ostaa itse kohde-etuutena olevan asunnon tai kiinteistön ja vuokraa sen sijoitusmielessä eteenpäin. Suora sijoittaminen voi kerryttää tuottoa myös arvonnousuna, jolloin kohde-etuutta ei välttämättä vuokrata ollenkaan. Epäsuorakiinteistösijoittaminen puolestaan on asunto- tai kiinteistösijoittamista esimerkiksi ostamalla osuus rahastosta, joka sijoittaa kiinteistöihin. Tällöin omistus asuntoon ei ole suoraan sijoittajalla itsellään.

2 Sijoittaminen yleisesti

Sijoittamisen ja säästämisen muotoja on monia. Pääajatuksena kaikessa säästämässä on kerryttää varallisuutta, joka jää ylimääräiseksi, kun saaduista tuloista vähennetään menot. Sijoittaminen puolestaan alkaa, kun säästöön jäänyttä varallisuutta pyritään kasvattamaan tuottojen, kuten koron tai arvonnousun avulla. Kullakin sijoituskohteella on sille ominaiset piirteet. Perinteisesti sijoittamisen muodot voidaan jakaa korkosijoituksiin, osakkeisiin ja rahastoihin. Tämän lisäksi sijoitusmuotoja ovat pörssinoteeratut rahastot (ETF), sekä muihin omaisuusmuotoihin luokiteltavat sijoituskohteet. (Hämäläinen 2005, 15; Pesonen, 2011, 84-138; Finanssivalvonta 2015)

Alla oleva kaavio kuvaa suomalaisten säästämisastetta vuosina 2004–2016 (ennuste). Käytännössä säästämisasteen pystypalkki kuvastaa rahamäärää, jonka suomalaiset ovat jättäneet säästöön joko sitä varten olevaan sijoituskohteeseen tai vaihtoehtoisesti esimerkiksi talletustilille. Viivadiagrammit havain-

nollistavat myös yksityisen kulutuksen muutoksia, sekä reaalityulojen prosentuaalisia muutoksia vuosittain.



Kuvio 1. Yksityishenkilöiden säästämisaste ja ennusteet vuosina 2004–2016 (KTI 2015.)

2.1 Korkosijoittaminen

Korkosijoittaminen on sijoittamismuotona kaiken muun sijoitustoiminnan kulmakivi. Se antaa hintapohjan ja vertailukohteen muiden sijoitusmuotojen riskinoton kannattavuudelle. Kun esimerkiksi kiinteistöjen ja osakkeiden hintoja ja tuottoja verrataan riskittömään korkoon, kuten valtion lainakorkoon, saadaan selville riskinoton kannattavuus. Korkosijoitukset luokitellaan lyhyisiin, alle 12 kuukauden sijoituksiin, sekä pitkiin, yli 12 sijoitusperiodin omaaviin sijoituksiin. Pääolettamana riskissä on, että mitä lyhyempi on korkosidonnaisuus, sitä pienempi on riski. Korkosijoittamisessa sijoittaja lainaa rahaa velkakirjan liikkeellelaskijalle. Tästä velanannosta muodostuu sijoittajan saama tuotto ja sijoittajat saavat korvaukseksi takaisinmaksuriskistä korkoa. Koron suuruus kasvaa samassa suhteessa kuin riski siitä, ettei lainaamaansa rahaa saa takaisin. Toinen tuoton muoto on maksettavat kuponnikorot, joita lainanottaja

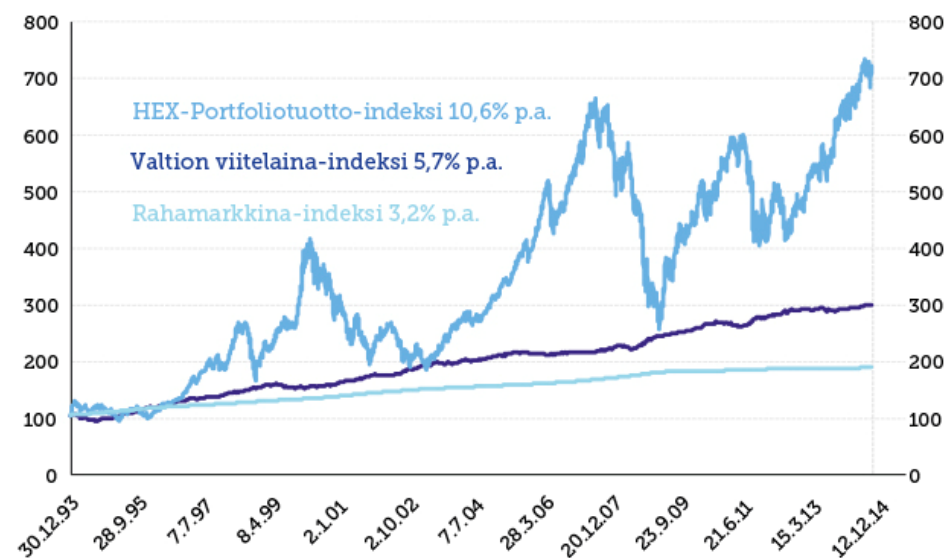
maksaa sijoittajalle useimmiten vuosittain. Lisäksi, sijoittaja voi hyötyä korkosijoituksestaan pääoman tuoton kautta, joka syntyy velkakirjan osto- ja myyntihinnan erotuksesta. Riskeistä yleisimmät ovat luottoriski, joka kertoo takaisinmaksajan kyvykkyydestä suoriutua velvoitteistaan sekä korkoriski, joka vaikuttaa sijoittajaan jos velkakirja myydään kesken juoksuajan. Tällöin korkotason muutokset vaikuttavat saatavaan hintaan. Likviditeettiriski kertoo, kuinka helposti sijoitus on muutettavissa rahaksi. Muihin riskeihin lukeutuu esimerkiksi valuuttakurssiriski, jos sijoitus on euroalueen ulkoisessa kohteessa ja inflaatio-riski varsinkin pitkäaikaisemmissa sijoituksissa. Inflaatio-riski kuvastaa epävarmuutta siitä, että inflaatio eli hintojen nousu voi syödä korkosijoitusten reaaliuottoa. Sijoitusmuotoja vertailtaessa korkotuotteilla on usein matala riski, jonka vuoksi niiden tuotot ovat myös alhaisia. (Talouselämä 2015; Pesonen 2011, 84-86, 89, 93; Pörssisäätiö 2014, 10,15)

2.2 Osakesijoittaminen

Osakesijoittamisessa sijoittaja ostaa pörssin kautta osuuden yhtiöstä. Sijoittajasta tulee yhtiön osuudenomistaja, ja näin ollen sijoittaja on oikeutettu yhtiön osinkoina maksamiin voittoihin. Osakeomistus antaa sijoittajalle myös oikeuden osallistua yhtiökokouksiin, jossa piensijoittajakin pääsee tiedustelemaan yhtiön asioista. Osakesijoittamisen tuotot perustuvat arvonnousuun ja maksettuihin osinkoihin. Kun yhtiöllä menee hyvin, se näkyy osakkeen arvonnousuna. Osakkeen hinta muodostuu pörssissä, jossa osakkeella käydään kauppaa. Näin ollen mahdollinen arvonnousu tai – lasku määräytyy kaupanteossa, kun ostotarjous ja myyntitarjous kohtaavat. Jos osakemarkkinoita seurataan tarkasti ja hinta sekä tieto siirtyvät välittömästi kaikkien sijoittajien saataville, sanotaan markkinoiden olevan tehokkaat. Tämä tarkoittaisi toteutuessaan sitä, että pörssikurssit seuraavat reaaliajassa kaikkea saatavilla olevaa tietoa ja osakkeen hinta arvostetaan oikein. Pitkällä tähtäimellä osakkeiden tuotot ovat tuottaneet enemmän kuin muut sijoitusmuodot. Suotuisien tuottojen syy on selkeä: jos yritystoiminta ei olisi kannattavampaa kuin korkosijoitukset, ei yrittäjien kannattaisi jatkaa toimintaansa vaan siirtää varallisuutta korkosijoituksiin. Koska tuotot osakesijoittamisessa ovat suuremmat, tietää se myös suurempia riskejä. Markkinariski kuvaa koko markkinatilanteen vaikutusta osakkeen hintaan. Yritysriski puolestaan on yksilöidympi ja koskee nimenomaan kyseisen yrityksen kykyä generoida tuottoa ja viimekädessä selviytyä konkurssista. Valuuttakurssiriski, joka pätee yhtälailla myös muissa sijoitusmuodoissa, on riski

valuuttojen keskinäisestä vaihtelusta. Korkosijoittamisesta tutuksi tullut likviditeettiriski koskee myös osakesijoituksia. (Pesonen 2011, 94-97.)

Osakemarkkinoilla siis tuotto vaihtelee voimakkaammin kuin korkomarkkinoilla ja on ollut historiallisesti kannattavampaa. Alla olevassa kaaviossa OMXH-CAP-tuottoindeksi, eli HEX-Portfoliotuotto-indeksi kuvastaa osakemarkkinoiden tuottoa Suomessa kymmenen vuoden ajanjaksona 1993-2014. Kuviosta huomaa, että osakemarkkinoiden heilunta on ollut voimakasta. Korkomarkkinoilla tuotto on ollut tasaisempaa, mutta selkeästi alhaisempaa kuin osakemarkkinoilla. Riski ja tuotto kulkevat siis useimmiten käsi kädessä.



Kuvio 2. Korko- ja osakesijoitusten tuotot Suomessa (Pörssisäätiö 2015.)

2.3 Rahastosijoittaminen

Rahastosijoittamisessa sijoitusrahaston tehtävänä on hoitaa sekä sijoittaminen että hallinnointi sijoittajan itsensä puolesta. Sijoitusten hoidosta ja hallinnoinnista rahastoyhtiö perii hallinnointipalkkion. Rahastoyhtiö kerää varoja yksittäisiltä sijoittajilta, jotka se sääntöjensä mukaan sijoittaa useisiin eri kohteisiin. Rahasto on jaettu keskenään yhtä suuriin osuuksiin, jotka jakautuvat sijoittajien kesken sen perusteella kuinka paljon kukin sijoittaja on rahastoon sijoittanut. Kaupankäynti tapahtuu osuuksia ostamalla tai myymällä. Rahastoyhtiö ei omista hoitamaansa varallisuutta, vaan se jaetaan osuuksien mukaan siihen

sijoittaneiden henkilöiden, yhtiöiden ja säätiöiden kesken. Näin ollen rahaston etuna on olla massatuote, joka hoitaa lukuisien sijoittajien varoja samalla tavalla. Sijoitusrahastoja on maailmassa kymmeniä tuhansia. Rahastoja hoidetaan kulloinkin käytössä olevan sijoituspolitiikan mukaisesti, ja eri rahastoja löytyy jaettuna sijoituskohteittain, maantieteellisesti ja sijoitustyylin mukaisesti. Luonnollisesti rahastojen tuotot sekä hallinnoinnin kustannukset vaihtelevat siis paljon siitä riippuen, millaista sijoituspolitiikkaa rahasto noudattaa. Näin ollen myös rahastojen riskit ja tuotot poikkeavat toisistaan huomattavasti. Tavallisimmin lyhyen koron rahastot ovat tuottaneet hieman paremmin kuin pankkitalletukset. Osakepuolen rahasto, joka on sijoittanut esimerkiksi kovassa nousussa olevaan liiketoiminnan alueeseen, voi puolestaan kaksinkertaa arvonsa vuodessa. Toisaalta, on hyvä huomata että arvo voi puolittuakin. Näiden rahastotyyppien välimaastossa ovat niin kutsutut yhdistelmärahastot. Niiden sijoituspolitiikassa salkunhoitaja sijoittaa rahaston varat esimerkiksi puoliiksi korko- ja osakemarkkinoiden kesken. Rahastojen hallinnoinnista perityt kustannukset kulkevat usein käsi kädessä rahaston riskityypin ja sijoituspolitiikan mukaan, vaihdellen 0,2 prosentin ja osakerahastoista perittävän, jopa 3 % hallinnointipalkkion välillä. Sijoittajan on myös oleellista seurata rahastojen TER (Total Expense Ratio) lukua, joka perinteisen hallinnointipalkkion lisäksi sisältää myös muut kulut, joihin lukeutuu muun muassa rahaston kaupankäyntikulut. Nämä lisäkulut kasvattavat rahastosta perittävää kokonaiskustannusta, joka puolestaan heikentää samassa suhteessa sijoituksesta saatavaa tuottoa. (Hämäläinen 2005, 15; Investopedia 2015; Finanssivalvonta 2015)

Pörssinoteeratut rahastot, eli ETF-rahastot (Exchange Traded Fund), ovat hyvin samankaltaisia kuin perinteiset sijoitusrahastot. Merkittävin ero rahastotyyppien välillä on, että ETF-rahastoja sijoittaja voi myydä ja ostaa pörssissä. Hallinnointi ja kaupankäynti rahasto-osuuksilla on siis samankaltaista kuin osakkeilla. Perinteisten rahastojen merkintä- ja lunastuspalkkioiden sijaan ETF-rahaston omistaja maksaa kaupankäynnistä pörssin välityspalkkion. ETF:t ovat tyypillisesti indeksirahastoja, jotka seuraavat tietyn kohde-etuuden kehitystä. Ne eivät siis pyri parempaan tuottoon kuin markkinat, vaan pyrkivät edullisilla kustannuksilla tuomaan saman tuoton kuin markkinakohtaiset indeksit. Koska aktiivista salkunhoitoa ei tarvita, ovat ETF-rahastojen hallinnointikustannukset myös perinteistä rahastoa matalammat. Kiinteiden välityspalkkioiden johdosta rahasto ei sovellu kuitenkaan pienten säännöllisten sijoitusten tekemiseen. Mainittava riski on kuitenkin ETF-rahaston mahdollinen epäli-

kviditeetti. Tämä juontaa juurensa siitä, että niillä käydään pörssissä vain vähän kauppaa. ETF-rahastojen sanotaan seuraavan tarkasti kohde-etuutena olevaa indeksiiä. Kuitenkin kaupankäyntihetkellä indeksiosuuden arvoksi tulee sen hetkisen osto- ja myyntihinnan välinen hinta, joka voi poiketa huomattavasti indeksiosuuden niin sanotusta oikeasta arvosta. (Nasdaq 2015; Pesonen 2011,137.)

2.4 Vaihtoehtoiset sijoitukset

Muihin sijoituskohteisiin luokitellaan pääsääntöisesti kaikki sijoitusmuodot, jotka eivät sovellu sellaisenaan korko- tai osakepohjaiseen sijoittamisen määritelmiin. Tällöin käytetään nimitystä vaihtoehtoiset sijoitukset. Vaihtoehtoihin sijoituskohteisiin lukeutuvat kiinteistöt, raaka-ainesijoitukset ja hyödykkeet. Hedge-rahastot ovat myös vaihtoehtoisia sijoituskohteita, jotka pyrkivät posititiiviseen tuottoon markkinatilanteesta riippumatta, hyödyntäen esimerkiksi johdannaisia ja vipuvaikutusta sijoituspolitiikassaan. Näiden lisäksi vaihtoehtoihin sijoituksiin luetaan edelleen kaikki muut sijoituksen muodot, jotka eivät mahdu edellisten määritelmien sisälle. Vaihtoehtoisten sijoitusten käytön perusteena on lisätuoton tavoittelu tai sijoitussalkun laajempi hajauttaminen. Usein juuri hajautushyöty on se, jota sijoittajat vaihtoehtoisilla sijoituskohteilla hakevat. (Investopedia 2015; Investori 2015.)

Yhteenvetona voidaan todeta sijoittamisen jakautuvan perinteisesti korko- ja osakepohjaiseen sijoittamiseen. Niiden tuotot sekä riskit eroavat huomattavasti toisistaan. Korkosijoittaminen soveltuu maltillisemmän tuoton tavoittelemiseen ja maltilliseen riskinottoon. Osakesijoittaminen on puolestaan tuotoiltaan historiallisesti parempaa, juurikin suuremman riskipitoisuutensa vuoksi. Näiden tekijöiden perustalle syntyvät rahastot, joiden tuotto perustuu sijoitusstrategian ja kohde-etuuden valintaan. Vaihtoehtoiset sijoitusmuodot ovat käytännössä kaikkia muita sijoitusmuotoja, jotka eivät sisälly korko- tai osakesijoittamiseen. Kiinteistöt ovat näistä yksi sijoittamisen muoto. Vaihtoehtoisista sijoituksista kiinteistösijoittamiseen ja sen määritelmiin on tarkemmin syvennynyt kappaleessa seuraavissa kappaleissa.

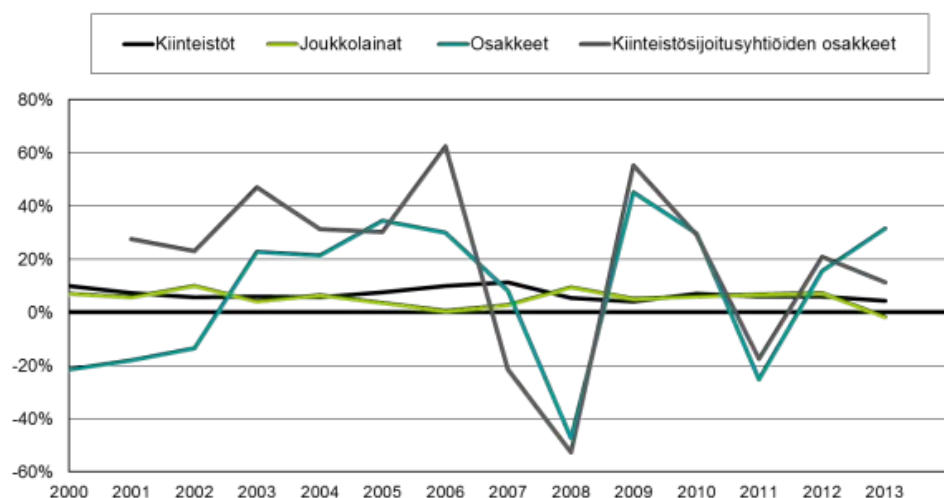
3 Kiinteistösijoittaminen

Sijoitusmarkkinoilla kiinteistösijoittaminen on yksi varallisuuslaji osake-, korko- ja muiden sijoitusmuotojen rinnalla. Perinteisesti kiinteistöihin on ollut mahdollisuus sijoittajaa suoraan omistamalla kiinteistöjä tai asunto-osakkeita. Suoran sijoittamisen rinnalle on vuosien varrella noussut myös keinoja sijoittaa epäsuorasti kiinteistömarkkinoille. Tällöin sijoittaminen toteutetaan kiinteistösijoitusrahastojen tai yhtiöiden kautta. (McElroy, 2004, 18.)

3.1 Kiinteistösijoittaminen suhteessa muihin omaisuuslajeihin

Kiinteistösijoitusten tuottoa voi pitää vakaana, kun sitä verrataan muihin sijoitusmuotoihin, kuten osakesijoittamiseen. Suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuotot ovat vaihdelleet 2000-luvulla noin neljän ja yhdentoista prosentin välimaastossa. Osakesijoitusten vuosituotot on puolestaan vertailuajankohtana vaihdellut +45 ja -47 prosentin välillä. Vertailussa suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuotto koostuu nettotuottoasteesta sekä arvonmuutoksesta. Nettotuotto kertoo ylläpitokustannusten jälkeen jäävän vuokratuoton suhdetta markkina-arvoon. Arvonmuutos taas pohjautuu kiinteistöjen markkina-arvojen kehitykseen. Suurin osa kiinteistösijoittamisen tuoton vaihtelusta muodostuu arvonmuutoksesta ja nettotuotto puolestaan on usein vakaampaa. (RAKLI ry 2014, 38; Tilastokeskus 2015)

Kiinteistösijoittamisen tuotot ovat vuosina 2000-2013 jakautuneet muihin sijoitusmuotoihin nähden seuraavasti:



Kuvio 3. Eri sijoitusmuotojen kokonaistuotot 2000-2013 (RAKLI ry 2014, 38.)

Kuten yllä oleva kaavio osoittaa, suoran kiinteistösijoittamisen tuotot eivät korreloi merkittävästi osakemarkkinoiden kanssa. Osake- sekä kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeiden tuotot ovat vaihdelleet huomattavasti enemmän kiinteistöihin ja joukkolainoihin nähden. Näin ollen hajauttamisen näkökulmasta kiinteistösijoittaminen on varteenotettava lisä sijoittajan hajautushyötyä ajatellen. Kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeet puolestaan poikkeavat paljonkin perinteisestä kiinteistösijoittamisesta niin toiminnan, kuin tuottojen puolesta.

3.2 Kiinteistösijoitusmuodot

Kiinteistösijoittamisen toimintamuotoja kuvataan usein nelikentän muodossa. Sijoitusinstrumentit jaetaan oman ja vieraan pääoman ehtoihin sijoituksiin, sekä listattuihin että listaamattomiin sijoitusmuotoihin. (RAKLI ry 2015.)



Kuvio 4. Kiinteistösijoitus- ja rahoitusinstrumenttien nelikenttä (RAKLI ry 2015.)

3.2.1 Suora kiinteistösijoittaminen

Suora kiinteistö- ja asuntosijoittaminen on sijoitusmuodoista perinteisin. Sijoittaja omistaa asunto-osakkeet tai kiinteistön sekä mahdollisesti maa-alueen. Sijoituskohteen tuotto muodostuu saatavasta vuokratuotosta ja arvonnoususta jos kohde myydään. Suoran sijoittamisen kautta omistajan on mahdollista vaikuttaa sijoituskohteen tuottoon sekä hallintaan. Näin ollen sijoituksen tuotto muodostuu tulojen ja kulujen erotuksesta. (Ultimate Beginner's Guide to Real Estate Investing, 2015, 14)

Kiinteistösijoitusmuotojen nelikentässä suora kiinteistösijoittaminen kohdistuu nelikentän vasemmanpuoleiseen osaan, jossa on esitetty suoran kiinteistösijoittamisen muotoja oman pääoman ehtoista rahoitusta käyttäen. Perinteisen sijoittajan itse omistaman kiinteistön sijoitustoiminnan lisäksi listattuihin kiinteistöihin sijoittaminen on kuvattu sen alapuolella.

3.2.2 Epäsuora kiinteistösijoittaminen

Epäsuora kiinteistösijoittaminen tapahtuu sijoittamalla kiinteistösijoitusyhtiöihin tai –rahastoihin, jotka voivat olla julkisesti noteerattuja tai noteerattomia. Epäsuoria sijoituskeinoja on monia, joista yleisempiä ovat osake- ja kommandiittiyhtiömuotoiset rakenteet. Historiallisesti kiinteistörahastot ovat kehittyneet USA:ssa luodusta Real Estate Investment Trust (REIT) –mallista. REIT-rahasto sijoittaa asuntoihin, kuten normaalit osakerahastot sijoittavat yksittäisiin osakkeisiin. Näin ollen rahasto voi ostaa suurempia kohteita kuin yksityissijoittaja. Tämänkaltaisia sijoituskohteita ovat mm. isot taloyhtiöt ja kauppakeskukset. REIT-mallin mukaiset yhtiöt ovat yritystasolla verovapaita, ja niiden osingonjakovelvoite on korkea. Usein REIT-rahastojen tulee olla myös julkisen kaupankäynnin kohteena. Suomessa käytettyjä yleisimpiä sijoitusmuotoja ovat kiinteistöpääomayhtiöt, rahastojen rahastot ja kiinteistösijoitusyhtiöt. (Ultimate Beginner's Guide to Real Estate Investing 2015, 27, RAKLI 2015)

Kiinteistöpääomayhtiöt ovat useimmiten kommandiittimuotoisia sijoituskohteita. Kohteissa on hallintoyhtiö, joka perii rahastolta hoitopalkkion. Kommandiittiyhtiömuotoiset rahastot ovat usein instituutioiden suosimia varsinkin verotuksellisista syistä; osakkailta verotetaan vain kerran kiinteistöistä saatua tu-

loa. Usein tämänkaltaiset rahastot keräävät ennalta määritetyn määrän sijoituksia ja sijoittajia, jonka jälkeen rahasto suljetaan uusilta omistajilta. Rahasto tämän jälkeen sijoittaa ennalta määritellyyn kohteeseen. Sijoittajalle tämän tyyppinen sijoitusmuoto on pienempiriskisempi kuin puhtaasti suora sijoitus hankkeeseen, joka mittakaavaltaan voi olla hyvinkin suuri. Kiinteistöpääomayhtiöissä riski on jaettu sijoittajien kesken. (Forbes 2015.)

Kiinteistörahastojen rahasto sijoittaa pääosin listaamattomiin kiinteistösijoituskohteisiin. Yhtiömuotona on useimmiten kommandiittiyhtiö. Yksityiset henkilöt, yhteisöt ja säätiöt voivat sijoittaa kiinteistörahastoyhtiöihin tai erikoissijoitusrahastoihin, joiden sääntely ei ole yhtä rajattua. (RAKLI ry 2015.)

Osakeyhtiömuotoisen kiinteistösijoitusyhtiön päätoimintaan kuuluu omistaa, kehittää ja hallita kiinteistöjä. Omistetuilla osakkeilla käydään kauppaa yleisen osakeyhtiölainsäädännön piirissä. Näin myös sijoitusten tuotto suhteessa riskiin voi poiketa paljonkin suorista kiinteistösijoituksista. Listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden tuotot ovat korreloineet voimakkaasti osaketuottojen kanssa ja näin ollen ne noudattavat enemmän osakesijoittamisen, kuin suoran kiinteistö-sijoittamisen lainalaisuuksia. (RAKLI ry 2015, RAKLI ry, 2015, 52.)

Seuraava kaavio havainnollistaa kiinteistösijoittamisen eri muotoja. Kuvassa on havainnollistettu ero listaamattomien ja listattujen toimijoiden välillä.



Kuvio 5. Kiinteistösijoittamisen muodot (RAKLI ry 2015.)

Yhteenvedona voidaan todeta, että kiinteistösijoittaminen on vaihtoehtoisten sijoitusten alalaji, joka voi olla osana sijoittajan tuoteportfoliota muun muassa hajautushyödyn näkökulmasta. Kiinteistösijoittaminen korreloi heikosti osakemarkkinoiden kanssa ja tuotonvaihtelevuus on ollut huomattavasti osakemarkkinoita maltillisempaa.

Kiinteistösijoittaminen voidaan jakaa karkeasti suoraan ja epäsuoraan kiinteistösijoittamiseen. Näistä ensimmäinen kuvaa perinteisempiä sijoittamisen muotoja sisältäen esimerkiksi asunto-osakkeen ostamisen, hallinnoinnin ja mahdollisuuden vaikuttaa kohteen arvonmuutokseen. Tässä teoksessa asuntosijoittamisen käsite kuvastaa siis suoran sijoittamisen muotoa. Vastaavasti epäsuora kiinteistösijoittaminen tapahtuu sijoitusinstrumenttien, kuten kiinteistösijoitusyhtiöiden tai –rahastojen kautta.

4 Asuntosijoittaminen

4.1 Asuntosijoitusmarkkinoiden toimijat

Pääasialliset toimijat asuntosijoitusmarkkinoilla jakautuvat instituutioihin, vuokrausta harjoittaviin yhtiöihin ja erilaisiin henki- ja eläkevakuutusyhtiöihin. Ammattimaista kiinteistösijoitustoimintaa hoidetaan myös siihen erikoistuneiden rahastojen kautta sekä ulkomaalaisten sijoittajien toimesta. Näiden lisäksi yksityiset asuntosijoittajat ovat yksi markkinoilla toimiva sijoittajaryhmä. (Juntto, Viita, Toivanen & Koro-Kanerva, 2010, 21.)

Instituutiosijoittajiin luokitellaan työ-, eläke- ja muut vakuutusyhtiöt, eläkesäätiöt, eläkekassat ja eläkerahastot. Perinteisesti Suomen kiinteistösijoittamisen markkinoilla instituutiosijoittajat ovat olleet suuri ryhmä omistaen kolmasosan ammattimaisten sijoittajien hallinnoimasta kiinteistövarallisuudesta. Toimijakenttä on tosin monipuolistunut, joka on hieman laskenut instituutiosijoittajien suhteellista osuutta. Pääosin tasaiset ja turvalliset tuotot on koettu tärkeiksi turvaamaan eläkesijoittajien etuja ja lisäämään sijoittamistoiminnan vakautta sekä ennustettavuutta. Suurin kiinteistösijoittaja instituutioiden joukossa on vuoden 2013 lopulla ollut Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, jonka kiinteistöomaisuus on ollut yli 3,7 miljardia euroa. Muista instituutioista myös Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo, Keva ja LähiTapiola-ryhmä kuuluvat suurimpien kiinteistösijoittajien joukkoon. (RAKLI ry 2014, 3, 28.)

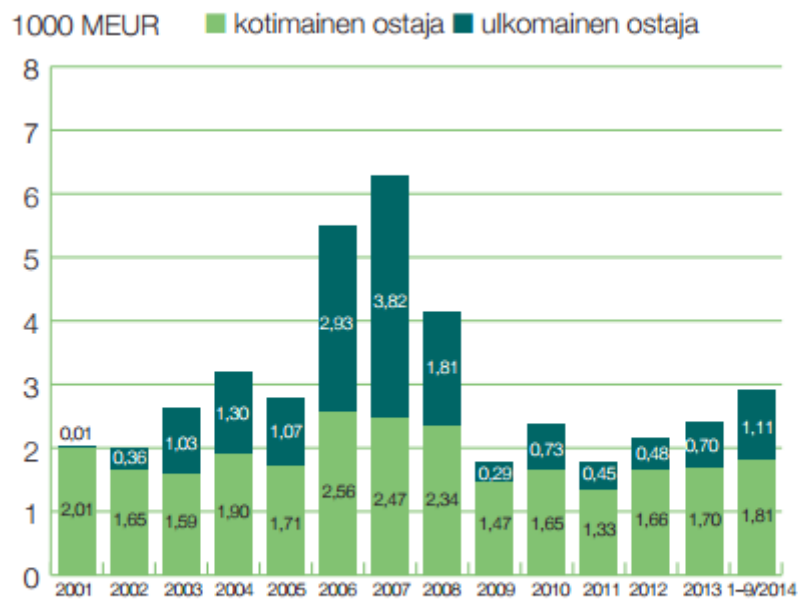
Kiinteistösijoitusyhtiöt Suomessa omistavat noin 17,6 prosenttia ammattimaisten kiinteistösijoittajien hallinnoimasta kiinteistövarallisuudesta. Suurimpia pörssilistaamattomia toimijoita ovat toimijat VVO, SATO ja Avara. VVO on

Varman jälkeen Suomen toiseksi suurin kiinteistöjä omistava sijoittaja, ja se on kasvattanut osuuttaan viime vuosina huomattavasti. Listaamattomia sijoitusyhtiöitä on useita, niiden ollen kuitenkin markkinoiden kokoon nähden suhteellisen pieniä. Näihin lukeutuvat muun muassa Renor, HYY Kiinteistöt ja Julius Tallberg-Kiinteistöt. Suomen suurimmat julkisesti noteeratut kiinteistösijoitusyhtiöt ovat puolestaan Citycon, Sponda ja Technopolis. (RAKLI ry 2015.)

Kiinteistösijoittamiseen erikoistuneet rahastot, jotka harjoittavat ammattimaista sijoitustoimintaa, ovat kasvattaneet toimintaansa myös Suomen asuntosijoitusmarkkinalla. Rahastojen tehtävä on tarjota kiinteistösijoittamisen mahdollisuutta myös yksityissijoittajille. Pankkien jakelukanavat toimivat välittäjinä pääomien kanavoimisessa kiinteistösijoitusrahastoihin. Suomessa vuoden 2014 lopulla on KTI-Kiinteistöbarometrin mukaan viisi kiinteistörahastoihin erikoistunutta toimijaa. Näistä suurimpia ovat eQ:n hoivakiinteistörahasto, Ålandsbankenin asuntorahasto OP-Vuokratuotto. Kiinteistösijoitusrahastoja on tarjolla myös pelkästään instituutiosijoittajille. Tällöin rahastot ovat yleensä kommandiittimuotoisia. (KTI Kiinteistötieto Oy 2014, 6.)

Ulkomaisten yhtiöiden tulo Suomen asuntosijoittamisen markkinoille on myös huomionarvoinen asia. Suurin ulkomainen kiinteistösijoittaja on pörssiyhtiö Citycon, joka omistaa esimerkiksi useita kauppakeskuksia pääkaupunkiseudulla. Osittain kasvua on vauhdittanut Prime-toimiston nettotuottovaade joka on ollut Helsingissä noin prosenttiyksikön Ruotsin vastaavaa tasoa korkeampi. Sijoittajien arvostaessa vakaata nettotuottoa, on tämä ollut omiaan lisäämään kiinnostusta Suomen markkinaan. Myös euron käyttö on vahvistanut Suomen kilpailuasemaa kansainvälisesti ja muihin pohjoismaihin verrattuna. Ruotsin kiinteistömarkkina on puolestaan noin viisinkertainen Suomeen nähden. KTI toimitilabarometrin tutkimus ennakoi ulkomaisen kysynnän jatkua myös vuonna 2015. Tämä kehitys olisi toivottavaa, tuoden niin pääomia kuin likviditeettiäkin Suomen kiinteistösijoitusmarkkinaan. (KTI Kiinteistötieto Oy 2014, 5; Catella 2015)

Alla esitetty kuvaaja havainnollistaa kotimaisten ja ulkomaisten sijoittajien kiinteistökauppojen volyymin vuosina 2001-2014.



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Kuvio 6. Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi Suomessa (KTI 2014, 5.)

Yksityissijoittajia Suomessa voidaan puolestaan pitää pääosin ei-ammattimaisina, koska useimmiten sijoittajat omistavat vain yhden sijoitus-asunnon. Neljäosa sijoittajista omistaa kaksi asuntoa, ja tämän jälkeen omistettavien asuntojen määrä laskee huomattavasti. Tosin 2000-luvulla myös Suomen sijoitusmarkkinoille on tullut uusia sijoittajia. Ikähaarukaltaan asuntosijoituksia on kertynyt iän myötä usein enemmän. Suomen asuntosijoittajien keskimääräinen ikä on 55 vuotta. Mielenkiintoinen huomio on myös se, että Suomen Ympäristöministeriön tekemän tutkimuksen mukaan hieman suurempi osuus sijoittajista on naisia. Tämä voi selittyä esimerkiksi sillä, että asuntosijoittaminen mielletään vakaaksi ja riskimielessä maltillisemmaksi sijoitusmuodoksi. (Juntto ym. 2010, 24-27.)

Vuokralaisina useimmiten myös yksityissijoittajien kohteissa asuvat työssäkäyvät henkilöt, joiden kotitaloudet ovat pieniä. Vuokra-asumisen suotuisuutta on korostanut muun muassa väestöllinen muutos, nuorten muuttoikä ja liikkuvuus. Kyse vuokra-asuntojen kysynnästä ei siis ole vain suhdanneilmiö, vaan sille on kysyntää myös tulevaisuudessa. Taustasyinä vuokra-asumiseen voi

olla elämänvaihe, kuten opiskeleminen, muutokset elämän tilanteessa tai elämäntyyliin. Vakaampia tekijöitä voi olla pienituloisuus tai taloudellinen epävarmuus. Vahvasti yleinen markkinatilanne ja huono talouskehitys ajavat myös yksityishenkilöitä suosimaan vuokra-asumista. (Juntto ym. 2010, 16.)

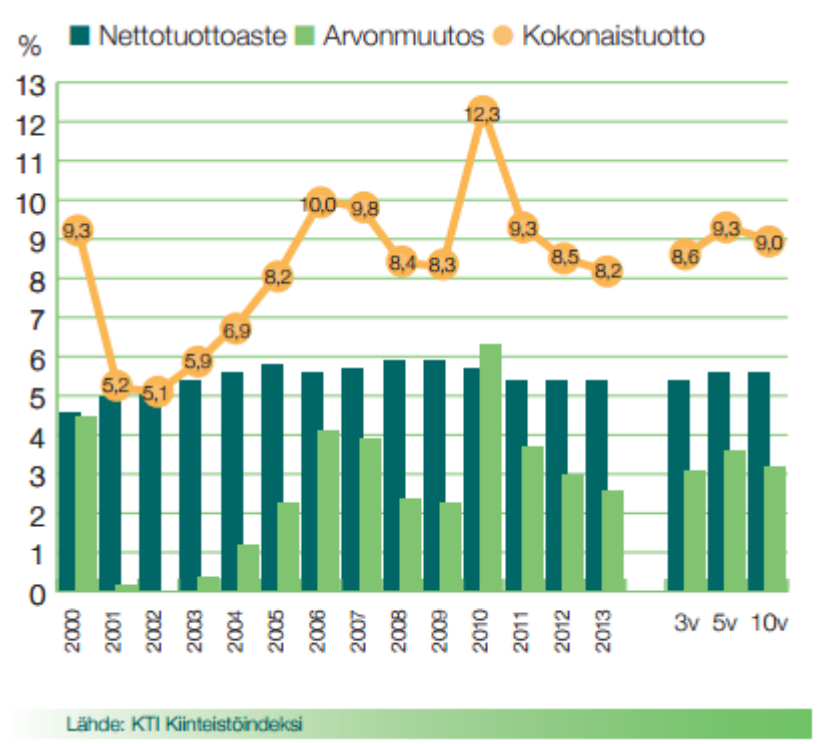
4.2 Asuntosijoittaminen käytännössä

Kiinteistösijoittamisella tarkoitetaan kiinteään omaisuuteen oikeuttavien osakkeiden hankkimista. Nämä ostetut osakkeet voivat kohdistua muun muassa asuntoihin, teollisuus- tai toimistotilojen tai metsämaan omistamiseen. Sijoitustoiminnassa nämä osakkeet ostetaan ja vuokrataan eteenpäin. Kun Suomen rahoitusmarkkinat vapautettiin ja sijoitustuotteiden määrä kasvoi, tarkoitti se sitä, että kiinteistösijoitukset joutuivat kilpailemaan muiden sijoitustuotteiden kanssa. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2008, 115.)

Kiinteistösijoittamisessa teollisuuskiinteistöihin tai toimitiloihin sijoittavat pääasiassa suuryhtiöt tai sijoittamiseen erikoistuneet kiinteistösijoittajat. Yksityishenkilöt puolestaan ostavat perinteisesti pieniä sijoituskohteita erityisesti oppilaitoskaupungeista. Asuntosijoittamisen tuoton lähtökohtana on sijoittajan saama kuukausittainen vuokratuotto. Saadusta vuokratuotosta vähennetään vastike ja muut mahdolliset kulut. (Hämäläinen 2005, 19-20.)

Vuokratuloina kertyvää tuottoa voidaan pitää hyvin ennustettavana ja vakaana tuottona. Asuntojen hintavaihtelut eivät vaikuta vuokratuoton tasoon vaikka asuntojen hinnat laskisivat. Oikeastaan asuntosijoittajalle, jonka strategia perustuu vuokratuoton saatavuuteen, asuntojen hinnanlasku on hyvä asia. Sijoittajat hyötyvät alhaisista hinnoista ostaessaan uusia kohteita, joka puolestaan ennustaa entistä parempia vuokratuottoja. Historiaa tarkasteltaessa asuntojen vuokrat ovat säilyttäneet tasonsa paremmin kuin asuntojen hinnat, jonka mukaan laskusuhdanteessa on siis mahdollista saada parempia vuokratuottoja uusien sijoitusten kautta. (Orava & Turunen 2013, 31-32.)

Alla oleva kaavio asuntojen nettotuottoasteesta, arvonmuutoksesta sekä kokonaistuotoista vuosina 2000-2013, sekä seuraavan kolmen vuoden ennusteet.



Kuvio 7. Asuntosijoittamisen tuottoasteet 2000-2013 ja tulevat ennusteet (KTI 2014, 9.)

Vuokratuottoa tarkasteltaessa kannattaa huomioida myös mahdollisen lainan käyttö ja vuokratuoton käyttäytyminen. Asuntoa varten hankitut lainat maksetaan nimellisuokrilla, jolloin inflaatio ei vaikuta sijoituksen tuottoa alentavasti. Koska lainapääoma ei kasva inflaation myötä, sijoittaja hyötyy inflaation vaikutuksesta, joka nostaa vuokria, mutta suhteessa laskee velkarahan arvoa. Myös historian valossa nimellisuokrien aleneminen on erittäin harvinaista. (Orava & Turunen 2013, 34.)

Asuntosijoittajan saaman vuokratuoton lisäksi sijoittaja voi hyötyä myös asunnon arvonnoususta. Usein onkin niin, että perehtymättömät asuntosijoittajamista pohtivat pitävät arvonnousua todennäköisempänä tuottolähteenä kuin vuokratuoton kautta saatava tuotto. Tämä ajatus voi johtaa harhaan, koska kumuloituna arvonnousu voi näyttää suurelta, mutta vuositasolla laskettuna tuotto olekaan niin huikea. Asuntojen arvonnousuun liittyy myös epävarmuus-

tekijöitä, jonka vuoksi sijoittajat usein pitävät arvonnousun kautta saatavaa tuottoa lähinnä lisätuottona ja pohjaavat sijoitustuoton vuokratuotolle. (Orava & Turunen 2013, 23.)

4.3 Asunto-osake ja hallinta

Asunto-osakeyhtiö muodostuu yhtiömuotoisesta omistamisesta, jossa yhtiö omistaa tontin maapohjan ja rakennukset. Osakeyhtiöitä, joiden päätarkoitus on yhden tai useamman kiinteistön omistaminen, kutsutaan tunnetuimmin asunto-osakeyhtiöiksi. Asunto-osakeyhtiön omistukset jaetaan osakkeisiin, joiden omistajat saavat hallintaoikeuden yhtiöjärjestyksessä määrättyyn osaan kiinteistöä, tavallisimmin huoneistoihin. Huoneistojen lisäksi, asunto-osakeyhtiöt voivat omistaa mm. liikehuoneistoja, toimistotiloja tai myymälöitä. (Keskitalo 2009, 5-6.)

Asunto-osakeyhtiö hallinnoi osakkeita, joiden omistajat ovat oikeutettuja yhtiöjärjestyksessä määriteltujen, tavallisimmin huoneistojen, hallintaan. Osakkaan oikeus huoneistoon on siis hallinnanvaraista, ja varsinainen omistusoikeus on hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin. Asunto-osakkeen haltija saa osakeyhtiöltä arvopaperin, osakekirjan. Sitä koskevat samat säännökset kuin muitakin arvopapereita. Osakekirjan omistaja nimetään osakekirjaan, ja muutetaan, mikäli omistaja muuttuu. Asunto-osakkeen omistajia tulee kohdella yhdenvertaisesti. Näin ollen asunto-osakeyhtiössä kaikki osakkeet tuottavat tasaverran ääniä, joita käytetään yhtiökokouksessa. (Kasso 2014, 17-18, 28.)

Osakkeen omistamisen ja huoneiston hallinnan lisäksi osakkeen omistajalle syntyy usein maksuvelvollisuus yhtiötä kohtaan. Keskeisin omistukseen liittyvä velvoite on maksaa yhtiövastiketta, joka on määritelty yhtiöjärjestyksessä. Osakkeista maksettavilla suoritteilla yhtiö puolestaan hoitaa asunto-osakeyhtiöön liittyvät juoksevat kulut. (Kasso 2014, 34-35.)

Asuntokaupassa sopijapuolina ovat myyjä ja ostaja. Kaupan sopijapuolet voivat sopia vapaasti kauppakirjan sisällöstä, eikä sitä ei sido ennalta määrätty erityiset sisältö- tai muotovaatimukset. Tärkeimpiä yksilöintitietoja kauppakirjassa ovat sopijapuolet, kaupan kohde, kauppahinta ja maksuaikataulu, sekä omistusoikeuden ja hallinnan siirtyminen. (Nevala 2011, 160, 162.)

Asuinhuoneiston vuokraamiseen sovelletaan siitä erikseen määrättyä lakia (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, 31.3.1995/481.). Vuokrattavan kohteen tulee olla tarkoitettu asuinkäyttöön. Vuokrasopimuksessa kuitenkin keskeisimpiä periaatteita on sopimusvapaus vuokrasopimuksen laatimisessa. Sopimuksessa vuokranantaja, eli omistaja, luovuttaa korvausta vastaan asuinhuoneiston käyttöön vuokralaiselle. Vuokralainen puolestaan maksaa vastikkeena huoneistosta vuokraa. (Nevala 2011, 100-101.)

4.4 Yksityiset asuntosijoittajat

Yksityisille vuokranantajille, jotka voidaan luokitella myös asuntosijoittajiksi, toteutetun kyselyn mukaan (Ympäristöministeriö 2010, 45), suurin osa (54%) piti asuntosijoittamista kannattavana kokien että asuntosijoitukset pitävät hyvin arvonsa. Lähes yhtä monta sijoittajaa (50%) koki, että vuokraamisesta saa vakaan tuoton. Tämän lisäksi asuntoa pidettiin kokonaisuudessaan hyvänä sijoituksena (45%), ja yksi viidesosa vastaajista piti muiden sijoitusmuotojen tuottoa epävarmoina. Kokonaisuudessaan neljä viidestä oli tyytyväinen asuntonsa tuottoon. Alla on kuvattu yksityiskohtaisemmin seikkoja, joiden vuoksi sijoittajat ovat kokeneet asuntosijoittamisen hyväksi sijoitusmuodoksi.

Asuntosijoittamisessa tärkeään asemaan muodostuu kuukausittainen kassavirta. Harva sijoituskohde mahdollistaa kuukausittain saatavan, suhteellisen hyvin ennustettavan ja tasaisen kassavirran. Esimerkiksi korkosijoituksissa maksetaan kuponkikorko sijoittajalle yleensä vuosittain. Kassavirran kannattavuutta arvioidaan vuokratuoton laskemisen avulla tuottoja. Useissa kaupungeissa kassavirran tuotot ovat olleet noin. 5-6 prosenttia. (Pesonen 2011, 84; Orava & Turunen 2013, 18.)

Kassavirran lisäksi myös kohtuullisen vakaa hintatuotto on ollut omiaan suosimaan asuntosijoittamista. Suurimmat reaalihintojen muutokset ovat vuodesta 1989 olleet positiivinen hinnannousu +9,2 prosenttia, samana vuonna 1989. Suurin lasku puolestaan nähtiin tasan kaksi vuotta myöhemmin, jolloin hinnat putosivat -7,8 prosenttia. Hintojen heilunta on siis ollut osakemarkkinoita vakaampaa, jossa saattaa tapahtua äkillisiä muutoksia. Esimerkiksi merkittävä -18,4 prosentin kurssiromahdus tapahtui vuoden 2008 lokakuussa, vain yhden

viikon sisällä. Asuntojen hintavaihtelut ovat siis verrattain vakaita, jonka vuoksi asunnot saavat myös hyvän vakuusarvon, joka on harvinaista muissa sijoituskohteissa. Asuntosijoittamisen muodossa yksityishenkilön näkökulmasta esille nousee velkavivun käyttö, joka on mahdollista asuntojen suuren vakuusarvon johdosta. Lainarahan saaminen on huomattavasti helpompaa kuin muita rahoitusinstrumentteja varten. Asuntojen vakuusarvo on yleensä noin 70–80 prosenttia. Tämä mahdollistaa oman pääoman tuottojen nostamisen tasolle, joka on harvoin verrattavissa muihin sijoitusmuotoihin. (Orava & Turunen 2013, 17-18, 22, 25-28.)

Sijoitetunpääoman tuotto (ROI = Return of Investment) voidaan laskea kaavalla: $12 * (\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) / (\text{hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}) * 100$. (Asuntosijoitusopas 2015)

Sijoittamalla esimerkkiluvut asuntosijoitukseen omaa pääomaa käyttäen tai vaihtoehtoisesti 50 prosentin laina-osuudella, saadaan seuraavat laskelmat hahmottamaan lainarahan vaikutusta sijoitetun pääoman tuottoon:

Taulukko 1

Laskelma 1	Kustannukset	EUR
	Asunnon hinta	100 000,00
	Omarahoitusosuus	100 000,00
	Vuokra	600,00
	Hoitovastike	100,00
	Remonttikulut	2 000,00
	Varainsiirtovero	1 600,00
	Oman pääoman tuotto %	5,79

Laskelma 2	Kustannukset	EUR
	Asunnon hinta	100 000,00
	Omarahoitusosuus	50 000,00
	Vuokra	600,00
	Hoitovastike	100,00
	Remonttikulut	2 000,00
	Varainsiirtovero	1 600,00
	Korkokulut	150,00
	Oman pääoman tuotto %	11,16

Asuntosijoittaminen voi poiketa paljon muista perinteisistä sijoitusmuodoista. Hyvänä vertailukohteena voi käyttää muun muassa osakesijoituksia niiden ollessa hyvin perinteinen sijoittamisen muoto. Asuntosijoittamisessa tuottoon vaikuttaa myös velkavivun käyttö, joka on harvinaisempaa muissa sijoitusmuodoissa. Muun muassa osakkeiden vakuusarvo on pienempi kuin asuntosijoitusten, johtuen osaksi tuoton suuresta heilunnasta ja epävarmuudesta. Asuntojen vakuusarvo puolestaan on noin 70–80 prosenttia. Tätä vastaan nostettua lainaa, eli velkavipua, voi nostaa jopa sataan prosenttiin, jos sijoittaja käyttää lisävaluutta muista sijoituskohteistaan. (Orava & Turunen 2013, 23, 37-38.)

4.5 Asuntosijoittamisen erikoispiirteet

Perusoletuksena rahoitusteoriassa pidetään markkinoiden tehokkuutta. Käytännön tasolla rahoitusmarkkinoiden tehokkuus tarkoittaa, että kaikki julkinen ja relevantti tieto heijastuu rahoitusinstrumentin hintaan välittömästi ja oikein. Oletetaan, että sijoittajia on valtavasti ja julkinen tieto on viivytyksettä kaikkien saatavilla. Tehokkailla markkinoilla voidaan tarkastella myös tuoton ennustettavuutta. Historiallisten hintojen perusteella, ei tehokkailla markkinoilla voi myöskään ennustaa tulevaa hintakehitystä. (Knutner & Puttonen 2014, 166.)

Tehokkaiden markkinoiden käsitettä voi verrata myös asuntosijoittamiseen. Kun asunnoista saatavaa hintadataa verrataan esimerkiksi osakemarkkinoihin, voidaan todeta, että hintatiedot ovat suhteellisen heikosti kaikkien asuntosijoittajien saatavilla. Suomalainen asuntokauppojen hintatietoja keräävä lähde, asuntojen.hintatiedot.fi – palvelu, kerää toteutuneiden asuntokauppojen hintoja yksityishenkilöiden tarpeisiin. Palvelu on Suomen ympäristöministeriön ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ylläpitämä, jonne hintatiedot toimittaa Kiinteistömaailma Oy, OP-Kiinteistökeskus, Huoneistokeskus Oy, SKV Kiinteistönvälitys Oy ja Aktia Kiinteistönvälitys Oy. Asuntojen hintatiedot ilmoitetaan viimeisen 12kk aikana toteutuneista kaupoista. Kyseisistä hinnoista puuttuvat yksityisten henkilöiden keskenään tehdyt kaupat. Näin käy myös tilanteessa, jossa palvelun tuottama listaus asunnoista jäisi alle kolmeen kappaleeseen. Toinen asuntokauppojen hintatietoja kuvastava lähde on Oikotie.fi –palvelu, joka kokoaa puolestaan asuntojen olemassa olevia tai jo kaupattujen kohteiden hintapyyntöjä. Huomionarvoista on, että pyyntihinnat voivat poiketa

huomattavastikin toteutuneiden kauppojen hinnoista. (Asuntojen hintatiedot 2015, Oikotie 2015)

Sijoittajia, jotka seuraavat esimerkiksi Nokian kurssikehitystä on maailmalla tuhansia. Näin ollen on verrattain haastavaa sijoittaa tuottavammin tai paremmin kuin muut. Asuntomarkkinoilla toimivia ammattimaisesti sijoittavia tahoja on Suomessa puolestaan vähän. Pääasiassa tämänkaltaiset sijoittajat toimivat myös eri markkinalla kuin yksityiset sijoittajat. Ammattimaista sijoitustoimintaa harjoittavat tekijät ostavat yksittäisten asuntojen sijaan kokonaisia kiinteistöjä. Tämä johtaa siihen, että yksityisten sijoittajien kanssa yksittäisiä asuntoja ja asunto-osakeyhtiöitä seuraavia on huomattavasti vähemmän kaupunkia kohden. Kokenut ja markkina-alueeseen perehtynyt asuntosijoittaja voi siis tuntea paremmin yksittäiset taloyhtiöt ja tehdä parempia sijoituspäätöksiä sekä – tuloksia kuin muut sijoittajat. Asuntosijoittamisen markkinoiden ollessa epätäydelliset, kuten edellisessä kappaleessa voitiin todeta, voi sijoittaja hyötyä hinnoitteluvirheistä ja saada parempia tuottoja kuin täydellisillä rahoitusmarkkinoilla. (Orava & Turunen 2013, 38-39.)

Asuntosijoittajalla on monia mahdollisuuksia vaikuttaa sijoituksensa tuottoon. Onnistumiseen asuntosijoittamisessa voi vaikuttaa asunnon sijainti, kunto, koko sekä taloyhtiö. Myös yksittäisen huoneiston tai asunto-osakkeen arvoon voi vaikuttaa remontoimalla ja kunnostamalla sijoituskohdetta. Näin ollen sijoituksen vuokrattavuus, vuokratuoton suuruus ja itse asunnon arvo voi parantua. Taloyhtiön asioihin perehtyminen ja niistä kiinnostuminen on myös asuntosijoittajalle tapa vaikuttaa kohteen arvoon ja kustannuksiin. Sijoittaja voi olla osana hallitusta ja saada vaikutusvaltaa tehtäviin päätöksiin. Tämän kaltaiset vaikutusmahdollisuudet ovat muihin sijoitusmuotoihin nähden verrattain suuria ja moniulotteisempia. (Orava & Turunen 2013, 39., Investopedia 2015)

Vertailtaessa eri sijoitusmuotoja voidaan myös todeta, että asuntosijoittaminen on suhteellisesti hyvinkin epälikvidi sijoitusmuoto. Yksi epäedullinen piirre on sijoituksen suuri yksikkökoko; sijoitus tulee hankia kokonaisuutena ja sen jakaminen muiden sijoittajien kanssa on haasteellista. Näin ollen osto- ja kaupankäyntikustannukset ovat suuria. Sijoituskohteena myös riskit ovat erilaisia muihin perinteisempiin sijoitusmuotoihin nähden. Näihin voidaan lukea muun muassa vuokralaisriski, jolloin vuokralaista ei ole tai vuokralainen ei ole kelvollinen, remonttiriski aiheuttaen lisäkustannuksia sekä muut kustannusriskit si-

sältäen riskin vastikkeeseen tai vuokratason muutokseen liittyvistä lyhyen tai pitkän aikavälin kustannuksista. Muita verrattain epäedullisia puolia asuntosijoittamisessa on suurten investointien hallinnointiin liittyvät kustannukset; suuri ostohinta, myynnin yhteydessä maksettava välityspalkkio ja mahdollisesti pitkät myyntiajat. Kiinteistö omistuksena on myös sidottu tiettyyn sijaintipaikkaan ja hallinnointia varten omistaja tarvitsee asiantuntemista liittyen sijoituksen ylläpitoon. (Orava & Turunen 2013, 197-209, Kallunki ym. 2008, 116.)

4.6 Asuntosijoittamisen kehitys Suomessa

Perinteisiä yksityisiä asuntosijoittajia Suomessa on olleet yksityiset henkilöt sekä kuolinpesät. Yhteisösijoittajat ovat olleet sijoitustoiminnassa pienempi tekijä, jonka vuoksi markkina-alue on hyvin riippuvainen yksityisistä henkilösijoittajista myös tulevaisuudessa. Rakenteesta johtuen pieniä vuokranantajia on siis paljon. Suuri osa toimijoista ei koe itseään sijoittajiksi, toiminnan siirryttyä heille esimerkiksi perinnön, tai oman aikaisemman asumishistorian kautta. Kun vaihtoehtoiset sijoitusmuodot, kuten osakkeet, ovat olleet viime vuosina epävarmempia sijoituskohteita kuin ennen, myös asuntosijoittamisen markkinat ovat alkaneet kiinnostaa yksityissijoittajia. (Juntto ym. 2010, 10.)

Suomea on pidetty pitkään kansana, joka omistavat paljon omistusasuntoja, eikä näin ollen asu vuokralla. Käsitys on kuitenkin harhaanjohtava, koska vertailtaessa Suomi sijoittuu vain Euroopan keskitasoon, vuokra-asumisen kattaessa noin 16 % asumisvaihtoehtojen muodosta. Historiallisesti vuokra-asuntojen kysyntä on vaihdellut, kuitenkin vuosikymmenten kuluessa asunnon omistajien osuuden kasvaessa 1930-luvun 20 %:sta nykypäivän tasolle. Kodinomistusten korkeinta osuutta, 72 prosenttia vuonna 1989, ei kuitenkaan tähän päivään asti ole uudelleen tavoitettu. Suomen lama-vuosien jälkeen vuokra-asuntoasuminen on kasvanut jatkuvasti, johtuen usein kaupungistumisesta, runsaasta muuttamisesta ja työelämän rakennemuutoksista. (Juntto ym. 2010, 13-15.)

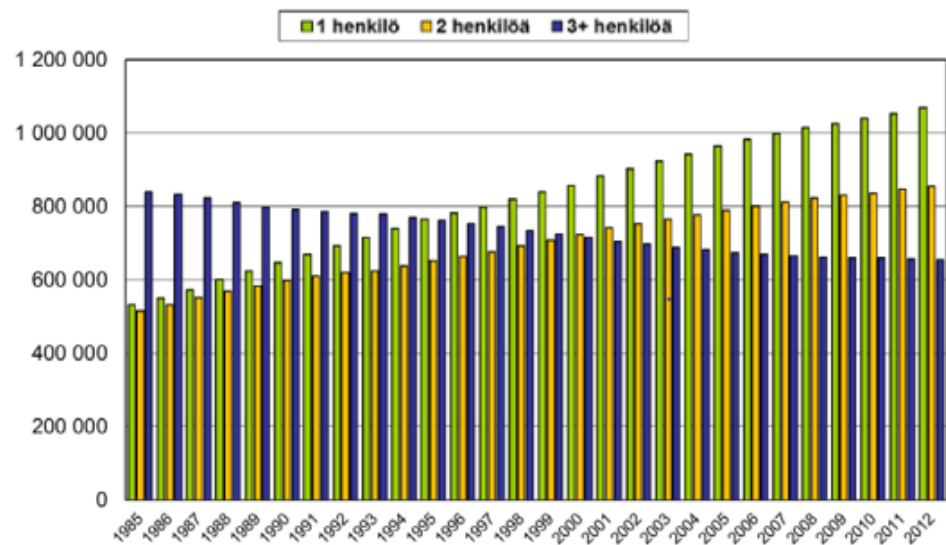
Asuntosijoittamista voidaan tarkastella myös Suomen historian lama-ajan vuosina. Vuokrat itse asiassa nousivat 1990-luvun lamassa. Vuokra-asuntojen kysyntä kasvoi ja omistusasunnoissa asuvat siirtyivät varallisuuden huvetessa asumaan vuokra-asuntoihin. Koska taloustilanne oli epävakaa ja asuntojen hinnat laskivat, monet myös kokivat omistusasunnon ostamisen liian riskipitoi-

seksi. Näin ollen asuntojen arvo laski, mutta vuokra-asuntojen kysyntä kasvoi. (Orava & Turunen 2013, 23.)

Nykypäivänä kiinteistösijoittajien määrä on kasvanut koko 2000-luvun ajan, vaikka suuriosa asuntomarkkinoista on edelleen käyttäjäomisteista. Tilastokeskuksen tekemän tutkimuksen mukaan Suomen vakituksessa käytössä olevista 1,7 miljoonasta asunnosta 67 prosenttia on omistusasuntoja. Vuokra-asuntoja puolestaan on 820 000 ja asumisoikeusasuntoja noin 40 000 kappaletta. Markkina-arvoilla mitattuna omistusasuntojen osuus on vielä hallitsevampi, sitoen noin 190 miljardia euroa kotitalouksien varallisuutta. (RAKLI ry 2014, 20.)

Suurimmat osuudet vuokra-asumisesta kohdistuu pääkaupunkiseudulle ja suurimpiin kaupunkeihin. Helsingissä vuokra-asuntoja on suhteellisesti eniten (44%), jonka jälkeen Turku ja Tampere seuraavat suhteellisesti muutaman prosenttiyksikön pienemmällä vuokratokannalla. Pienet kotitaloudet ovat jatkaneet kasvuaan ja esimerkiksi yhden hengen talouksien määrä on kaksinkertaistunut vuosina 1985-2012. Pienten kotitalouksien kehitys jatkuu edelleen muun muassa väestön ikääntymisen kautta, joka puolestaan lisää vuokra-asuntojen kysyntää. Myös pääkaupunkiseudulle kohdistuva muuttoliike lisää kysyntää rakennustarpeesta, jossa väestö on kasvanut 2000-luvulla lähes 150 000 henkilöllä. Muualla Suomessa asuntojen tarve kohdistuu erityisesti Oulun, Tampereen, Turun, Lahden ja Jyväskylän seuduille. Pääkaupunkiseutu on kuitenkin absoluuttisella kasvulla mitattuna selkeästi suurin, koska samana vertailuajankohtana luetelluissa maissa väestön lisäys yhteensä on ollut noin 100 000 asukasta. VTT:n tekemän tutkimuksen mukaan Suomeen tulisi rakentaa yhteensä noin puoli miljoonaa asuntoa vuosina 2012–2022 korvaamaan kasvavaa kysyntää. (RAKLI ry 2014, 20.)

Alla oleva kaavio kuvaa kotitalouksien henkilökoon muuttumista vuosina 1985-2012.



Kuvio 9. Erikokoisten asuntokuntien lukumäärän kehitys Suomessa (RAKLI 2014, 23.)

Vuokra-asumisen suosio tulee asiantuntijoiden mukaan jatkumaan Suomessa, vaikka muutos tapahtuu vuosikymmenten saatossa hitaasti. Lisääntyvään kysyntään vaikuttaa muun muassa kaupungistuminen, maahanmuuton lisääntyminen ja kotitalouksien koon pieneneminen. Vuokra-asumisen suosioon vaikuttaa myös asenteiden muutos ja korkealaatuisempien ja kalliimpien vuokra-asuntojen rakentaminen. Ammattimaisten sijoittajien rooli kannan kasvussa on suuri varsinkin kasvukeskusten asuntotarjonnan lisäämisessä. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntomarkkinoiden kasvun ja monipuolistumisen edellytyksiä on markkinoiden toimivuus ja säädösympäristön selkeys. Valtion tukema ja sääntelemä ARA-asuntokanta on suuruudeltaan nykypäivänä noin 394 000 asuntoa. Näistä suurin osa on kuntien ja julkisyhteisöiden omistamia. Loppuosuus jakautuu vanhusten, opiskelijoiden ja muiden ryhmien tuettuun vuokra-asuntokantaan. (RAKLI ry 2014, 4.)

Kokonaisuudessaan asuntosijoittaminen koskettaa monia erilaisia sijoittajia. Näistä yleisimpiä ovat instituutiot, rahastot, ulkomaalaiset sijoitusyhtiöt ja pääosin ei-ammattimaisiksi luokiteltavat yksityissijoittajat. Asuntosijoittamisessa tuotto muodostuu kassavirrasta ja siitä tehdyistä vähennyksistä, sekä asunnon arvon muutoksesta. Näin saatu nettotuottoaste on vuosien saatossa ollut vaikea. Yksityiset asuntosijoittajat ovat puolestaan olleet tyytyväisiä sijoitusasuntojen tuottoihin pääasiassa näistä tekijöistä johtuen.

Muihin sijoitusmuotoihin nähden suorassa asuntosijoittamisessa koetaan olevan myös erikoisia piirteitä. Suoran asuntosijoittamisen hinnanvaihtelut eivät siirry automaattisesti yhteen kollektiiviseen hintapörssiin, kuten muissa tunnetuimmissa sijoitusmuodoissa. Hintatiedon heikko saatavuus ja sijoittajien suhteellisen vähäinen lukumäärä voivat mahdollistaa hintapoikkeamia, jolloin sijoittajan tuotto voi olla keskiarvoa korkeampi. Poiketen muista sijoitusmuodoista asuntosijoittajan on mahdollista myös vaikuttaa myös sijoituskohteen arvoon. Mahdollisuus syntyy esimerkiksi taloyhtiön valinnalla tai remontoimalla sijoituskohde. Epäedullisina piirteinä puolestaan voidaan pitää sijoituksen epälikvidiyyttä, suurta yksikkökokoja ja epätavallisia riskitekijöitä. Näihin lukeutuvat muun muassa vuokralaisriski sekä sijoituksen kunnon ylläpitämiseen liittyvät kustannusriskit.

Suomessa suuri osa yksityissijoittajista omistaa muutamia kohteita muun muassa perinnönsaamisen tai oman aikaisemman asumishistorian kautta. Yli kymmenesosa suomalaisista asuu vuokra-asunnoissa, ja tämän kehityksen uskotaan jatkuvan edelleen 2000-luvulla. Vuokra-asuntoihin kohdistuva kysyntä johtuu muun muassa kaupungistumisesta, runsaasta muuttamisesta ja työelämän rakennemuutoksista. Myös asuntosijoittajien määrän ennustetaan kasvavan, vuokrattavien kohteiden tason nousevan kysynnän kasvaessa sekä pienten asuinkuntien lisääntyvän.

5 Asuntosijoitusoppaan laatiminen

Tämä opinnäytetyö on toiminnallinen toteutus Asuntosijoitusoppaan luomisesta. Se on suunnattu Suomalaisille asuntosijoittajille tai sijoittajiksi aikoville. Kohderyhmä asuntosijoittamisen oppaalla on laaja: osittain se johtuu aiheeseen liittyvän kirjallisuuden rajallisuudesta mutta myös siitä, että aiheena kyseinen sijoittamisen muoto voi kiinnostaa useita lukijoita. Opas pyrkii kertomaan konkreettisesti oleelliset kohdat ja sijoittamisen ominaispiirteet, joka ovat tärkeitä asuntosijoittajalle.

5.1 Oppaan tarkoitus

Suomessa asuntosijoittajia on monia ja teitä sijoittajaksi ryhtymiseen on varmasti yhtä montaa kuin on sijoittajaakin. Kuitenkin asuntosijoittamiseen kohdistuvia oppaita on ollut vaikea löytää, eikä yhtä kattavaa opasteosta ole ollut helposti saatavilla. Asuntosijoittaminen on kuitenkin asia, joka varmasti kiinnostaa monia. Toisille se on keino säästää eläkepäiviä varten ja toisen pyrkivät tekemään siitä kokopäiväisen työnsä.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tehdä opas, joka palvelee asuntosijoittamisesta kiinnostuneita. Opas on laadittu produktina, jonka laajuus on rajattu noin 30 sivun mittaiseksi oppaaksi. Opas on tarkoitus lukea pdf-muotoisena tai perinteisesti paperisena kannellisena teoksena. Produkti on toteutettu kirjoitustyönä, hyödyntäen lähdemateriaalia, henkilökohtaista kokemusta ja haastatteluiden kautta saatua palautetta. Tarkoituksena oli tehdä selkeälukuinen, asiantuntijamainen ja mukaansatempaava teos. Selkeys ja helppolukuisuus olivat tärkeitä tekijöitä koko etenemisen ajan.

Kohderyhmä koostuu henkilöistä, jotka harkitsevat asuntosijoittajaksi alkamista, sekä niistä, jotka jo ovat asuntosijoittamisen maailmassa mukana. Jos asuntosijoittajaksi on ajautunut sattumalta henkilökohtaisten tapahtumien kautta, voi olla ettei aiheeseen ei ole perehdytty sen tarkemmin. Opas on pyritty laatimaan niin, että se kiinnostaa sekä vasta-alkajaa, että jo hieman asuntosijoittamista harrastanutakin.

Oppaassa on pyritty käsittelemään aiheita, jotka mahdollisimman laajalaisesti kertovat asuntosijoittajille tärkeistä asioista, johdattelevat lukijaa ymmärtämään asuntosijoittamisen käsitteen, sekä siihen liittyvät osa-alueet selkeästi ja helppolukuisesti. Oppaan rakentamisessa on kiinnitetty huomiota juurikin kohderyhmään ja haastatteluiden avulla pyritty löytämään aiheita, jotka ovat alkaville asuntosijoittajille tärkeitä.

Asuntosijoitusoppaan on tarkoitus olla hyödyllinen työkalu jatkossa laajalle yleisölle, jotka ovat kiinnostuneita aiheesta. Koska suomenkielisiä oppaita aikaisemmin on ollut huonosti saatavilla, pyrkii opas vastaamaan kysyntään ja näin ollen olemaan laajan yleisön hyödynnettävissä.

5.2 Oppaan tekstisisältö

Oppaan työstäminen alkoi yleishahmotelmalla, joka toimi lähtökohtana oppaan toteuttamiselle. Suunnitteluvaiheessa pohdin useita eri vaihtoehtoja, miltä kannalta oppaan toteuttaminen olisi järkevintä tehdä. Pääasiallisiksi kysymyksiksi nousi kohtia oppaan sisällöstä, rajauksesta ja asettelusta. Niihin on paneuduttu tarkemmin seuraavissa kappaleissa.

5.2.1 Käsiteltävät asiat

Oppaassa käsiteltävien asioiden pääkohtien rajaaminen oli selkeää. Asuntosijoitusoppaassa on tärkeä käsitellä kaikessa sijoitustoiminnassa relevantteja asioita; mitä sijoittaminen on ja mitkä ovat sijoittamismuodon tuotot ja riskit. Asuntosijoittamisessa on piirteitä, joita ei muissa sijoitustoiminnoissa ole tai ne ovat vähäisiä. Tämän kaltaisia käsiteltäviä aiheita olivat kustannukset asunnon ylläpitoon liittyen, taloyhtiöihin liittyvät asiat, sekä vuokraustoiminta. Sijoitustoiminnassa oleellista on myös verotus, jonka mukaan ottaminen oli selkeää. Näiden piirteiden lisäksi yksi suurimmista eroista muihin sijoitusmuotoihin verrattaessa nousee vipuvaikutuksen käyttö. Asuntosijoittamisessa velanoton vipuvaikutuksen käyttäminen on helpommin hahmotettavissa kuin muilla sijoituskohteilla. Tämä johtuu konkreettisesta lähestymistavasta ja sijoitustoimintaan. Asunto sijoituskohteena on helposti ymmärrettävissä, kuten myös se, että velkavipua käytetään asunnon hankintaan. Muissa sijoitusmuodoissa velanotto koetaan riskillisemmäksi, jota se toki voi ollakin. Tämän jälkeen käsitel-

täväksi tuli ohjeita siihen, miten yksityishenkilö voi aloittaa asuntosäästämisen. Näihin käsiteltäviin seikkoihin pohjautui myös sisällysluettelon laatiminen.

Alun perin oppaassa oli tarkoitus käsitellä asuntosijoittamisen mahdollisuuksia yksityishenkilön näkökulmasta kokonaisuudessaan. Näin ollen opas olisi käsitellyt perinteisen asuntosijoittamisen lisäksi myös sijoitusrahastojen kautta tapahtuvan asuntosijoittamisen. Jo oppaan laatimisen alkuvaiheessa tuli ilmi, että sijoitusrahastotoiminta kannattaa jättää käsittelemättä. Ensimmäinen syy asian käsittelemättä jättämiseen oli, että asuntosijoitusrahastoja yksityisille sijoittajille on vähän ja minimimerkintärajat ovat usein korkeat. Näistä syistä olemassa olevat sijoituskohteet ovat pääasiassa suunnattu institutionaalisille sijoittajille, jättäen yksityissijoittajien ryhmän minimaaliseksi kyseisessä sijoitustyyliä. Toisena syynä poisjättämiseen oli sijoitusoppaan rajaus; jos rahastosijoittaminen olisi otettu mukaan, olisi oppaasta tullut liian laaja.

5.2.2 Kappaleiden rakenne

Oppaan yksittäisten kappaleiden teko lähti purkautumaan sisällysluettelon kautta. Kun oli selvillä, missä järjestyksessä luvut olivat, johdattelemista seuraavaan aiheeseen oli mahdollista tehdä. Opas lähtee liikkeelle asuntosijoittamisen perusteista, ja miksi yksityishenkilö voisi kiinnostua asuntosijoittamisesta. Tämän jälkeen oppaassa käsitellään asuntosijoittamisen tuottojen muodostuminen, sekä luonnollisesti riskit, joita asuntosijoittamiseen liittyy. Tuottoja tarkasteltaessa on käyty läpi myös sijoittajan kannalta tärkeimmät tuotonlaskentaan suunnitellut laskentakaavat. Asuntosijoittamisessa tulee tuntee muista sijoitusmuodoista poiketen myös kustannusten ja muutostöiden aiheuttamia kuluvaikutuksia, jotka on käyty oppaassa läpi. Tämän lisäksi taloyhtiön kunto ja toimivuus on sijoituskohteen kannalta oleellisia, jonka vuoksi lukijalle on avattu taloyhtiön tuntemisesta tärkeimmät seikat, ja opastettu, mistä lisätietoa voi saada. Sijoitustoiminnassa tärkeä huomionarvoinen asia on myös verotus, siihen on syvennytty tarkemmin esimerkkien avulla. Tämän jälkeen oppaassa käydään läpi, miten asuntosijoittajaksi voi ryhtyä, ja mitä asuntosijoittaminen on pähkinän kuorella.

Kappaleiden tarkoituksena oli auttaa lukijaa pystyä selkeästi ja johdonmukaisesti lukemaan teosta eteenpäin. Yksittäisten kappaleiden tuli sisältää johdatelu käsiteltävään aiheeseen, jonka jälkeen osion tuli sisältää faktatietoa. Pysin

kertomaan tarkasti käsiteltävän aiheen tärkeimmät seikat, ja mihin ne asuntosijoittamisessa vaikuttavat. Eteneminen kappaleiden kirjoittamisessa ei kuitenkaan edennyt loogisessa järjestyksessä vaan käytettyjen lähteiden saatavuus, henkilökohtaiset mielenkiinnon aiheet ja inspiraatiopurkaukset vaikuttivat kirjoittamisjärjestykseen.

Varsinaisen asiasisällön lisäksi oppaan lopussa on sanasto, jossa käsitellään asuntosijoittamiseen liittyvää yksityiskohtaista sanastoa. Näin ollen pyritään huomioimaan lukijaa, jonka käsitteistö ei välttämättä ole yhtä laaja kuin asuntosijoittamisen ammattilaisen.

5.2.3 Tehostetekstit

Faktatiedon ja selkeyden lisäksi pyrin tuomaan teokseen jotain, joka herättää lukijan kiinnostuksen. Näin ollen pyrin löytämään mielenkiintoisia yksityiskohtia lisättäväksi joko suoraan tekstiosioihin tai erillisinä liitteinä muualle oppaaseen.

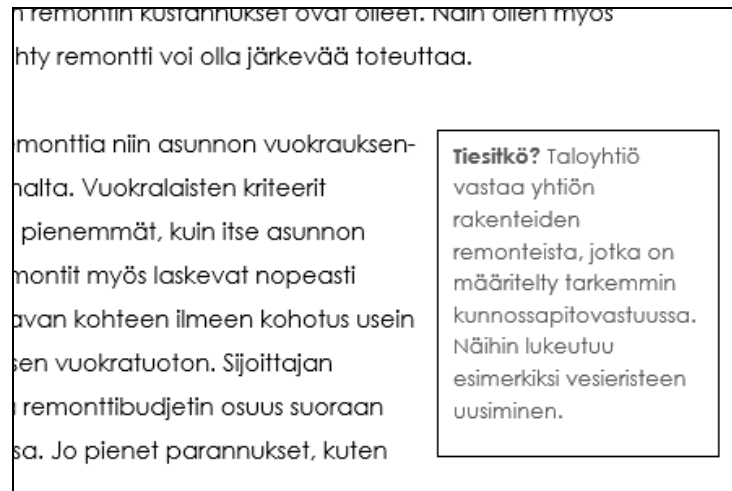
Mielenkiintoisemman sisällöntuottamisen lähtöajatuksena syntyi useita oppaaseen liitettyjä yksityiskohtia. Yksi käytettävistä elementeistä olivat suoraan aloittelevalle sijoittajalle suunnatut vinkit. Tämän tyylliset vinkit lisättiin lukujen väliin tai niiden loppuun. Ne sisälsivät konkreettisia asioita, jotka ovat suunnattu suoraan lukijalle.

Asuntosijoittajan remontoinnin muistilista:

- *Remontoï tyylillä, joka miellyttää monia*
 - *Kiinnitä huomiota isoihin pintoihin, niin muutkin kiinnittävät!*
 - *Vältä suuria remontteja; märkätilojen remontti on usein turhan kallis*
 - *Vertaile kustannuksia ja tee edullisia ostoksia*
 - *Etsi luotettava remontoija ja valvo työmaata*
-

Kuva 1. Remontoinnista kertova asuntosijoitusoppaan tehosteteksti

Konkreettisten toimintakehotusten lisäksi Asuntosijoitusoppaaseen tuli saada ulottuvuus, joka pitää kokeneemmankin lukijat mielenkiinnon virkeänä. Näin ollen päätin lisätä produktiin myös ”Tiesitkö?” – ruudut.



Kuva 2. Asuntosijoitusoppaan ”Tiesitkö”-ruutu

”Tiesitkö?” – ruutujen ideana oli tuoda lukijalle varsinaisesta tekstistä irrallaan olevia lisätietoja kulloinkin käsiteltävää asiaa varten. Niiden sisällön tietäminen ei ole aloittavalle asuntosijoittajalle, eli kohderyhmälle, välttämätöntä, mutta erillisinä lyhyinä tietolaatikkoina ne lisäävät variaatiota ja syvyyttä lukemiseen.

5.2.4 Esimerkkilaskelmat

Asuntosijoittamisessa, kuten muussakin sijoitustoiminnassa tärkeään asemaan muodostuu sijoituksen tunnuslukujen laskenta. Asuntosijoitusoppaassa on tärkeää, että lukija ymmärtää ja havainnollistaa käsiteltävän aiheen. Näin voidaan varmistua siitä, että opas todella palvelee lukijaansa ja tunnuslukujen laskenta helpottuu.

Esimerkkilaskelmiin pyrittiin ottamaan mukaan vain tärkeimmät ja merkittävimmät asuntosijoittamisen laskukaavat. Aloittavalle sijoittajalle tai asiasta kiinnostuneelle, ei mitä todennäköisimmin tuo suurta lisäarvoa sisällyttää oppaaseen liikaa laskukaavoja. Asuntosijoittamisen tärkein kannattavuusmittari on vuokratuottoprosentti, joka näin ollen käsiteltiin ensimmäisenä. Muut sijoittamisen valintaa, sekä sijoittajan riskitietoisuutta lisäävän kriittisen pisteen laskelmat sisällytettiin myös tunnuslukujen laskentaa käsittelevään osioon.

Esimerkkilaskelmia on lisätty Asuntosijoittamisen oppaan tunnuslukujen laskentaa käsittelevään osioon.

Kriittinen piste: $(\text{vuokra} - \text{hoitovastike-lainanhoitomenot}) * 12 / (\text{jäljellä olevan lainan määrä}) * 100$

Esimerkki 3: $(550\text{e} - 100\text{e}) * 12 / 65.000\text{e} * 100 = 8,3 \%$

Kuva 3. Asuntosijoitusoppaan esimerkkilaskelma

5.3 Visuaalinen ilme

Produktin pääasiallinen tehtävä oli luoda relevanttia tietoa sisältävä opas asuntosijoittajalle. Kuitenkin, lukijana mielekkäämpää on tutustua teokseen jonka visuaalinen toteutus on myös tehty hyvin. Tieto- tai kaunokirjallisuutta luettaessa visuaalinen puoli ei ole yhtä merkityksellistä, kuin lyhemmissä opastyypisissä teoksissa. Näin ollen visuaalisen puolen toteuttaminen oli tärkeä osa koko oppaan rakentamista.

5.3.1 Kokonaisuus

Lähtökohtaisesti opas pyrkii sopeutumaan muuhun sijoittamiseen perehtyvän lähdekirjallisuuden ja opasteosten muotoon. Vertauskohteina käytettiin Pörs-sisäätiön sijoittamisen korko- ja osake oppaita. Oppaan tarkoitus on olla ajaton opas asuntosijoittamisen pääpiirteisiin liittyen. Sen tarkoituksena ei ole käsitellä ajankohtaista asuntosijoitusmarkkinoita, koska sisältötiedoltaan opas vanhentuisi muuten suhteellisen nopeasti. Näin ollen markkinakatsaukset ja muun muassa ajankohtaiset tuottoluvut on rajattu lähes kokonaan pois oppaasta.

Oli tärkeää, että opas on asiantuntevan näköinen, mutta ei tylsä. Tähän toteuttamiseen käytettiin Microsoft Wordin ohjelmätiedostosta valmiina löytynyttä pohjaa; "Annual report with cover photo (Timeless desing)", jonka kehittäjänä ja tarjoajana toimii Microsoft Corporation. Visuaalista toteutusta kuitenkin jatkettiin muuttamalla alkuperäisohjeen värimaailma vihreäksi, kansikuva asun-

tomakkinaan sopivaksi ja fontti paremmin teokseensopivaksi. Näin ollen lopputuloksesta tuli ainutlaatuinen, eikä vastaavanlaisia teoksia tule vastaan.

5.3.2 Tehosteruudut

Hyvän visuaalisen ilmeen kehittämiseksi oli selkeää tuoda esille teokseen myös tehosteruutuja. Tehosteruutujen tarkoituksena on tuoda lukijalle lisätietoa aiheesta, jota ei välttämättä ole sisällytetty teoksen päätekstiin. Värimaailma ja tyyli seuraavat uskollisesti koko opasteoksen linjaa. Erilaisia tehosteruutuja käytettiin ”Tiesitkö?” – osioissa, koko sivun kattavissa info-palkeissa, sekä keskellä ruutua olevissa ohjeellisissa tekstiosioissa. Koska ”Tiesitkö?”-osiot sisälsivät faktatietoa tai lukuja, jätettiin niiden ulkoasu myös yksinkertaiseksi käyttäen mustia lukuruutuja. Tämä luo myös käsitystä sille, että teksti on luotettavaa ja sisältö on asiapohjaista tietoa. Muut tehosteruudut olivat sävytykseltään vihreitä, johdonmukaisesti seuraten oppaan muuta linjaa.

5.3.3 Kuvat

Kuvien sisällyttämisestä oppaaseen pohdittiin paljon. Omalta osaltaan kuvat voivat lisätä lukijan mielenkiintoa ja antaa virikettä oppaan lukemisen edetessä. Kuvien olemassaolo ei kuitenkaan sinällään ole pakollista. Mahdollisten kuvituskuvien tuli mielellään olla aiheeseen nähden relevantteja.

Kuvien lisäämisessä ongelmaksi muodostui kuvien huono saatavuus. Useimmat kuvapankit ovat maksullisia tai vaativat vähintään rekisteröitymisen. Näin ollen monille kuvapankkien internet-sivustoille tuli liittyä ensin käyttäjäksi, jonka jälkeen pääsi katsomaan kuvia ja tarkemmin ottaen niiden käyttöoikeuksia. Useassa kuvapankissa kuvia oli paljon. Hyviä kuvia, joita olisi vapaasti saanut käyttää, oli puolestaan todella rajoitetusti. Pääperiaatteena voi todeta, että lähes kaikki käyttökelpoiset kuvat olivat maksullisia.

Kuvien käyttämisen kannalta myös niiden relevanttiuden lisäksi oli merkitystä sillä, että ne seuraavat johdonmukaisesti oppaan muuta visuaalista linjaa. Kun saatavuus oli jo valmiiksi rajattua, oli vielä haasteellisempaa löytää mm. kuvasarjoja, jotka keskittyisivät pääasiallisesti talouteen tai rahoitusmarkkinaan; tarkemmin ottaen luonnollisesti asuntoihin tai sijoittamiseen.

Poikkeus kuvien poisjättämisessä oli kuitenkin kansikuvassa. Koska visuaalinen ilme oli jo valittu aikaisemmin, oli yhden sopivan kuvan löytäminen käytettyyn linjaan kuitenkin mahdollista. Kansikuvan vaihtoehtoja oli monia. Vaihtoehtoina lopulliseen teokseen olivat seuraavat kuvat joista viimeinen on lopullisessa versiossa:



Kuva 4. Asuntosijoitusoppaan kansivaihtoehto 1 (Pixabay 2015)



Kuva 5. Asuntosijoitusoppaan kansivaihtoehto 2 (Pixabay 2015)

Lopullinen valinta kansikuvan valitsemisessa perustui vaikutelmaan kuvan laadukkuudesta, asiantuntijamaisuudesta ja siitä, että se oli opaskäyttöön so-

veltuva kuva. Ilman tekijänoikeuksia vapaasti käytettävä kuva löytyi Pixabay-nimiseltä verkkosivulta. Lopullinen valinta nurmikosta, jonka päällä on valkoinen paperitalo, oli tähän tarkoitukseen sopiva. Toisaalta kuva on hieman leikkimielinen, mutta puolestaan voi madaltaa kynnystä oppaaseen tarttumiseen. Kuvan tuli olla myös myyvä, jonka vuoksi valinta ei osunut tylsähköön kuvaan. Asuntosijoitusoppaan kanteen kuva lisättiin sellaisenaan, mutta haalea heijastus kuvan alapuolella toi siihen eloisuutta.

5.4 Lähdeaineistot

Pääasiallisena inspiraationa oppaan toteuttamisessa on käytetty Osta, vuokraa, vaurastu – kirjaa, sekä alaan keskittyviä blogeja. Kirjan sisältö kertoo kattavasti asuntosijoittamisesta, sen tuotoista, riskeistä ja ominaispiirteistä. Tämän lisäksi oppaassa on käytetty faktatietoa tarvittaessa Asuntoyhtiölakia, Isännöintiliiton verkkosivuja, Tilastokeskuksen aineistoja sekä Verottajan sivuja. Myös Suomen Ympäristöministeriön vuokralaisia käsittelevää tutkimusta vuokra-markkinoista on käytetty osittain.

5.5 Haastattelut

Haastatteluja opasta varten tehtiin ennen sen aloitusvaihetta, sekä myöhemmin valmiin teoksen arvioimiseen. Haastateltaessa käytettiin alan asiantuntijoita ja avoimin kysymyksin kartoitettiin, mikä tieto asiantuntijoiden mielestä on alkavalle asuntosijoittajalle tärkeää. Asuntosijoittamisen perusteiden lisäksi kahden haastateltavan toiveena oli saada oppaaseen kaava sijoitusasunnon tuoton laskemisesta. Todettiin, että tuottoja vertaillaessa kannattaa olla tarkkana, ja pysytellä kiinni alun perin tekemässään sijoitussuunnitelmassa. Aloittelevat asuntosijoittajat ostavat usein enemmän tunteella kuin järjellä. Tuottojen laskeminen on saattanut jäädä tekemättä myös siksi, että asunnon omistaja on alkanut asuntosijoittajaksi ikään kuin vahingon saattamana, kun omistuksessa oleva kohde on syystä tai toisesta päätetty laittaa vuokralle. Toinen kirkkaasti esille tullut toive oli kertoa taloyhtiöistä. Koetaan, että yksityishenkilöt eivät ole tarpeeksi tietoisia taloyhtiöiden asioista, vaikutusmahdollisuuksista sekä remonttien vastuunjaosta tai kustannuksista. Erityisesti pitkäntähtäimen suunnitelma PTS ei asiantuntijoiden mukaan ole tarpeeksi tuttu yksityishenkilöille. Toivottiin myös paneutumista taloyhtiön kalleimpiin remontteihin. Usein jopa asuntomarkkinoista kiinnostuneille henkilöille kustannusten suuruudet

saattavat olla epäselviä. Lähtökohtaisesti nämä toiveet toteutettiin, ja molemmat kohdat lisättiin oppaaseen. Ainoa toivottu kohta, joka jäi osittain oppaasta käsittelemättä, oli tarkempi kuvaus asunto-osakeyhtiölaista. Lakipykäliin keskittyminen olisi mennyt oppaan pituuden suhteen liian pitkäksi, sekä sisällöltään se voisi olla liian yksityiskohtaista. Näin ollen asunto-osakeyhtiölaki jätettiin käsittelemättä.

Asuntosijoitusoppaan valmistuttua se lähetettiin oikoluettavaksi sekä sisällöllisesti kommentoitavaksi henkilölle, jota haastateltiin jo oppaan aloitusvaiheessa ja sisällön kattavuuden kartoituksessa. Koin, että valmista opasta ei ole järkevää lähettää kommentoitavaksi usealle alan asiantuntijalle, vaan relevantimpaa on lähettää opas henkilöille, joka on kiinnostunut asuntosijoittamisesta, muttei omaa vielä kokemusta asuntosijoitustoiminnasta. Näin ollen näkemys saadaan myös niiltä, jotka eivät vielä ole toimijoita asuntosijoitusmarkkinoilla, sekä asiantuntijoilta, joilla on aikaisempaa kokemusta sijoitusmuodosta. Näin ollen saa kattavan näkökulman, sekä myös oppaan kohdeyleisön kommentit työstettäväksi, ennen kuin lopullinen teos valmistuu. Lopullisten kommenttien jälkeen opasta muokattiin vielä hieman. Suurimmat muutokset tulivat lauseista tai käsitteistä, jotka aloittaville asuntosijoittajille olivat epäselviä. Näin ollen oppaasta hiottiin loppuvaiheessa pienin muutoksin vielä hieman selkeämpilukuisempi. Kiitosta opas sai selkeydestään, visuaalisesta ilmeestä sekä kattavasta tietosisällöstä.

Haastatteluiden lisäksi opas lähetettiin vielä kahdelle henkilölle oikoluettavaksi. Tällöin korjattiin sisältöön jääneet pilkkuvirheet, sekä kummalliset lauserakenteet. Näiden lisäksi korjattiin kuviin jääneet virheelliset numerointitiedot, sekä päivitettiin sisällysluettelo.

5.6 Lopputulos

Lopputuloksena syntyi noin kolmenkymmenen sivun mittainen teos, joka käsittelee kattavasti asuntosijoittamisen tärkeimpiä kysymyksiä, teoriaa ja erityispiirteitä. Opas pysyi alkuperäisessä suunnitelmassa niin pituuden, kuin sisällönkin suhteen. Tarkoitus oli, että opas on helppolukuinen, ja mielestäni siinä onnistuttiin hyvin. Pituutensa puolesta opas on helppo tulostaa tai laittaa kansiin, eikä teoksesta tule liian paksu. Näin ollen se on kätevä työkalu kohderyhmään soveltuvalle henkilölle.

Tavoitteena oli selkeyttää asuntosijoittamisen perusideaa aloittelevalle asuntosijoittajalle tai aiheesta kiinnostuneelle. Näin pyrittiin käsittämään pääpiirteet, jotka sijoittajalle ovat tärkeitä. Oppaassa kerrottiin, mitä yksityissijoittajan tulee ottaa huomioon asuntosijoittamisen muodossa. Teoriaa käsiteltiin tuottojen- kuin riskienkin muodossa ja tarkemmin syvennettiin myös taloyhtiöön, remonteihin sekä verotukseen. Oppaassa käsiteltiin tavoitteena laaditut pääasiat. Kiinnostusta lukemiseen ja variaatiota oppaan sisältöön saatiin myös esimerkiksi kilaskelmilla ja yksityiskohtaisemmilla tietoiskuilla. Niiden sisällyttäminen oppaaseen tuli ideaksi vasta alkuperäisen suunnitelman jälkeen, jonka voisi ajatella, että ne toivat sopivan lisäyksen alkuperäisen tavoitteen rinnalle.

Kehitysmielessä voisi ajatella, että teokseen voisi tehdä jatko-osia. Näin ollen teosta voisi jatkaa perehtymällä tarkemmin johonkin tiettyyn osa-alueeseen. Tällaisia alueita voisivat olla esimerkiksi taloyhtiön asiat, optimaaliset verotusratkaisut, remontoinnin ja kustannusten vaikutus tuottoon tai tuoton maksimoiminen useita sijoituskohteita hankkimalla. Nämä aiheet on käsitelty lopulta vain pintapuolisesti, ja tarkempi syventyminen niihin voisi olla mielenkiintoista.

6 Pohdinta

Tietoperusta opinnäytetyössä perustui pitkälti olemassa olevaan lähdekirjallisuuteen. Sijoittamista yleisesti käsitteleviä lähteitä löytyi hyvin, koska kirjallisuutta on riittävästi. Suoranaisesti asuntosijoittamiseen kohdistuvaa kirjallisuutta puolestaan on hyvin rajoitetusti saatavilla. Näin ollen lähdekirjallisuuden käyttö oli osittain hajanaista ja painettuja teoksia käytettiin vain saatavilla olevan määrän verran. Tästä syystä johtuen suuri osa opinnäytetyön lähdemateriaalista on kerätty sähköisistä lähteistä, kuten RAKLI ry:n ja KTI Kiinteistöpalvelun tiedoista. Nämä olivat kattavimmat lähteet, joissa asuntosijoittamista oli käsitelty laajemmin. Näissä lähteissä olevaa tietoa voidaan pitää suhteellisen luotettavana ja muun muassa toteutettuja tutkimuksia löytyi hyvin. Sähköisessä muodossa löytyi myös kansainvälistä kirjallisuutta. Huomattavaa on, että painettuna kirjallisuutena kansainväliset, asuntosijoittamista käsittelevät teokset olivat harvassa. Internetin hyödyntäminen sekä sinne ladatut kirjat paransivat näin ollen saatavuutta. Myös tilastokeskuksen tietoihin pohjautuvaa data-aineistoa on käytetty mallikkaasti ja sen hyödyntäminen toi teokseen syvyyttä sekä luotettavuutta.

Oppaan lähdekirjallisuus puolestaan perustui pitkälti eri instansseihin, jotka liittyivät kuhunkin käsiteltävään osa-alueeseen. Asuntosijoittamisen tuottolukuja käsiteltiin oman kokemuksen pohjalta, mutta muissa kappaleissa faktatietoa tarvittiin, jotta teos on luotettava ja sopii lukijalle. Faktatietoon pohjautuvia lähteitä oli muun muassa asuntoyhtiölakiin perustuva teos, isännöintiliiton verkkosivut sekä verottajan sivustot. Näin ollen kaikkea oppaassa käytettyä faktatietoa voidaan pitää luotettavista lähteistä hankittuna.

Suomen Ympäristöministeriön vuokralaisille ja vuokranantajille tehty kysely ja siitä koottu teos toimi myös lähteenä, kun opinnäytetyössä selvitettiin mm. sitä, miksi asuntosijoittaminen koetaan kiinnostavaksi. Tämä teos ja tutkimus olivat kattavia, kyselyyn oli vastannut noin 650 vuokralaista ja 750 vuokranantajaa. Harmillista lähteessä oli kuitenkin se, että tutkimus oli toteutettu vuonna 2009, joka taantumaa ajatellen on ollut hieman epänormaalia aikaa. Lähde olisi myös voinut olla tuoreempi ja olisi ollut mieluista hyödyntää mahdollisimman tuoreita tutkimustuloksia.

Aikaisempia opastyyppejä teoksia on Suomessa vain muutamia. Usein asuntosiioittamiseen kohdistuva kirjallisuus on internetissä löytyvien blogien varassa ja näitä sivustoja löytyi muutamia. Niiden tiedon pohjautuvat kuitenkin oma-kohtaiseen kokemukseen, eivätkä ne ole lähdeviitteinä aukottoman luotettavia. Näin ollen kyseisiä lähteitä ei käytetty opinnäytetyön tietoperustassa eikä asuntosiioittamisen oppaassa.

Kokonaisuudessaan opinnäytetyön on ollut tarkoitus kuvata, mitä asuntosiioittaminen on ja hahmottaa asuntosiioittaminen lajinaan muun sijoitusympäristöön joukkoon. Sen lisäksi tietoperustassa on kuvattu asuntosiioittamisen muotoja ja Suomen sijoittamisen markkinaa. Tähän ja olemassa olevaan lähdekirjallisuuteen nähden opinnäytetyössä on suhteellisen kattavasti saatu kerättyä tietoa erilaisista lähteistä ja teoksesta on tullut tarkoitukseen nähden kattava. Näin ollen opinnäytetyö pohjustaa hyvin asuntosiioittamisen opasta ja hahmottaa lukijalle tietopohjaan perustuen, mihin asuntosiioittamisen opas konkretisoituu.

Kohdetyönä produkti, eli asuntosiioittamisen opas pyrkii olemaan konkreettisempi teos ja kuvata ainoastaan suoran asuntosiioittamisen viitekehystä ja yksityiskohtia lukijalleen. Näin ollen, kun erilaiset markkinakatsaukset ja muut asuntosiioittamisen muodot on rajattu oppaan ulkopuolelle, voidaan teosta pitää kompaktina ja tarkoitukseen sopivana. Alkavalle asuntosiioittajalle opas on pystynyt kokoamaan alkuun pääsemiseen tarvittavat tiedot, ja syventää sijoittamiseen liittyviä pääkohtia lukijalle sekä kohdeyleisölle hyvin.

Kehittämiskohteena voisi pitää nykyisen asuntosiioitusoppaan riittämättömyyttä vaativammalle ja kokeneemmalle asuntosiioittajalle. Näin ollen täydentäviä versioita asuntosiioitusoppaasta voisi kirjoittaa vastaamaan tarkemmin myös vaativamman kohdeyleisön toiveisiin.

Asuntosiioitusoppaan sisällön lisäksi, myös ulkoasusta on tullut visuaalisesti ja luettavuudeltaan tekijälleen mieluinen. Oppaasta on tullut mielenkiintoiseman näköinen kuin alkuperäisessä suunnitelmassa oli tarkoitus muun muassa tehoste-efektien, kuten esimerkkilaskelmien ja tehostetekstien ansiosta. Opasta on tarkoitus lukea printattuna paperisena versiona, ja se soveltuu hyvin luettavaksi myös pdf-muodossa. Toki, yhtenä ajatuksena olisi voinut olla interne-

tissä julkaistu blogi-tyyppinen opas. Sen jatkojalostaminen varmasti voisi olla toteutukseltaan helpompaa ja lukijoiden sekä kohderyhmän olisi vaivattomampaa löytää teos. Tämä vaihtoehto jätettiin kuitenkin pois heti oppaan kirjoittamisen aloitushetkellä.

Asuntosijoittaminen alana on jatkuvasti kasvavaa, kuten opinnäytetyön teoriapohjasta voi todeta. Myös mielenkiinto aihe-alueeseen sekä asuntosijoittamisen muodon tiedostaminen on lisääntynyt vuosien saatossa. Tämän huomaa muun muassa siitä, että tuorein, ja tiedettävästi ainoa suomalainen teos, joka käsittelee puhtaasti asuntosijoittamista, on julkaistu vasta muutama vuosi sitten. Myös blogikirjoituksia aiheesta kirjoitetaan jatkuvasti lisää. Näihin tietoihin perustuen voi todeta, että opinnäytetyö sekä asuntosijoittamisen opas vastaavat varmasti olemassa olevaan kysyntään. Aihe myös on ajankohtainen ottaen huomioon perinteisten sijoitusmuotojen epävarman tuoton, sekä matalankorkotason aikakauden, joka osaltaan tekee sijoitusmuodosta edullisemmän. Talouden epävarma tilanne, sekä pankkien kiristyneet ehdot voivat kuitenkin heikentää asuntosijoittajien maksimaalista tuoton tavoittelemista, jos laina-rahaa ei myönnetä nykypäivänä enää entisajan tapaan.

Oma kiinnostus opinnäytetyötä aloitettaessa on jo asuntosijoittamisen alaan nähden ollut suuri. Osaaminen on perustunut pitkälti omakohtaiseen kokeemukseen, asiaan perehtymiseen ja markkinatiedon seuraamiseen. Niin sanottut kotimarkkinat, eli lähiympäristön asuntomarkkinatarjonta ja hintatiedot ovat olleet hyvin selkeitä. Sekä opinnäytetyö, että produktina toteutettu opas on kuitenkin syventänyt tietoutta entisestään. Uuden oppiminen perustui pitkälti opinnäytteen teoriapohjaan, pidempiaikaisempaan markkinatiedon tutkimiseen ja sijoitusmarkkinan kehitykseen Suomessa. Syvempi osaaminen ja asuntosijoittamisen perusajatuksen kirkastuminen selkeytyi opasta tehdessä. Ydinasiat muun muassa tuoton laskemisessa ja riskitekijöiden tiedostamisessa tulivat hyvin selkeytetyksi. Ammatillisesti opinnäytetyön ja oppaan kirjoittaminen on opettanut lähdekriittisyyttä, prosessihallintaa ja kärsivällisyyttä. Oppaan loppuunsaattaminen ja opinnäytetyön kirjoittaminen kokonaisuudessaan on ollut miellyttävää, johon varmasti omaksi osakseen on vaikuttanut henkilökohtainen kiinnostuminen käsiteltävään aiheeseen.

Lähteet

Anneli Juntto, Anne Viita, Sonja Toivonen, Mia Koro-Kanerva P. 2010. Suomen ympäristöministeriö 2010, Vuokra-asunto Helsingissä sijoituksena ja kotina, Vuokranantaja- ja vuokralaiskyselyn tuloksia. Edita Prima Oy. Helsinki.

Asuntojen.hintatiedot.fi 2015. Luettavissa:
http://asuntojen.hintatiedot.fi/tietoa/fi_FI/. Luettu 16.9.2015

Asuntosijoitusopas, 2015. Luettavissa:
<http://www.asuntosijoitusopas.fi/laskuri.html>. Luettu 17.9.2015

Catella 2014, Pääkirjoitus 8.9.2014. Luettavissa:
<http://www.catella.com/fi/Suomi/Neuvonantopalvelut/Uutiset/Corporate-Finance/2014/Katse-palloon-eika-vain-makrotalouteen/>. Luettu 16.9.2015

Finanssivalvonta 2015, Kustannukset vaikuttavat tuottoon. Rahasto-osuuden omistamiseen liittyvät kustannukset. Luettavissa:
http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Sijoittaminen/Sijoitusrahastot/Kulut_tuotot/Pages/Default.aspx . Luettu 16.9.2015.

Finanssivalvonta 2015, Pörssinoteeratut sijoitusrahastot eli ETF:t. Luettavissa:
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Sijoittaminen/ETF/Pages/Default.aspx>. Luettu 16.9.2015

Forbes, How Crowdfunding Could Reshape Real Estate Investing 2013. Luettavissa: <http://www.forbes.com/sites/rodebrahimi/2013/12/12/how-crowdfunding-will-impact-real-estate-investing-an-interview-with-realtyshares/>. Luettu 1.8.2015

Investopedia 2015, Hedge Fund. Definition of 'Hedge Fund'. Luettavissa:
<http://www.investopedia.com/terms/h/hedgefund.asp>. Luettu 16.9.2015

Investopedia 2015, Total Expenct Ratio –TER. Luettavissa:
<http://www.investopedia.com/terms/t/ter.asp>. Luettu 16.9.2015

Investopedia 2015, 4 Types Of Home Renovation: Which Ones Boost Value?. Luettavissa: http://www.investopedia.com/articles/pf/07/fix_and_flip.asp. Luettu 16.9.2015

Investori, 2015. Luettavissa:
<http://www.investori.com/j/artikkelit/indeksiosuudet-etf/75-mitae-ovat-vaihtoehtoiset-sijoitukset#ixzz3W3JFo4hm>. Luettu 1.4.2015

Joonas Orava, Olli Turunen, P. 2013. Osta, Vuokraa, Vaurastu. Talentum Media Oy. Helsinki.

Juha-Pekka Kallunki, Minna Martikainen & Jaakko Nimelä, P 2008. Ammattimainen sijoittaminen. 6. painos. Talentum. Keuruu.

Karo Hämäläinen, Suomen Arvopaperilehti Oy, P 2005. Sijoittajan käsikirja. Talentum. Helsinki.

Ken McElroy, P 2004. Warner Books in association with CASHFLOW Technologies, Inc. New York.

KTI Kiinteistötieto Oy – KTI Finland. KTI Markkinakatsaus – syksy 2014. Luettavissa:
http://www.kti.fi/kti/doc/markkinakatsaukset/Markkinakatsaus_S14_net.pdf.
Luettu 31.3.2015.

KTI Kiinteistötieto Oy – KTI Finland. Vuokra-asuntomarkkinainformaation kehittäminen. Luettavissa
http://www.kti.fi/kti/doc/ajankohtaista/KTI_raportti_Asuntohanke.pdf. Luettu 19.4.2015

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, 31.3.1995/481.

Nasdaq, 2015. What are ETF's? Luettavissa:
<http://www.nasdaq.com/etfs/what-are-ETFs.aspx>. Luettu 2.8.2015.

Oikotie 2015, talosivu. Luettavissa: <http://asunnot.oikotie.fi/talosivu>. Luettu 16.9.2015

Petri Keskitalo, P. 2009. Uuden asunnon kauppa. 2. Uudistettu painos. Edita Publishing Oy. Helsinki.

Pörssisäätiö, 2015. Eri sijoitusmuotojen tuotto Suomessa. Luettavissa:
http://www.porssisaatio.fi/tutkimus-tilastot/?stat_id=3211. Luettu 1.4.2015.

Pörssisäätiö, 2014. Korko-opas. Luettavissa: http://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2014/06/korko_opas_2014_perus.pdf. Luettu 16.9.2015

RAKLI ry 2015, Kiinteistösijoittaminen. Luettavissa:
<http://www.rakli.fi/kiinteistosijoittaminen/kiinteistosijoittaminen.html>. Luettu: 31.3.2015

RAKLI ry 2015, Kiinteistösijoitus- ja rahoitusmuodot. Luettavissa:
<http://www.rakli.fi/kiinteistosijoittaminen/sijoitus-ja-rahoitusmuodot.html> Luettu: 31.3.2015

RAKLI ry 2015, Suora kiinteistösijoittaminen. Luettavissa:
<http://www.rakli.fi/kiinteistosijoittaminen/sijoitus-ja-rahoitusmuodot/suora-kiinteistosijoittaminen.html>. Luettu: 31.3.2015

RAKLI ry 2015, Epäsuora kiinteistösijoittaminen. Luettavissa:
<http://www.rakli.fi/kiinteistosijoittaminen/sijoitus-ja-rahoitusmuodot/epasuora-kiinteistosijoittaminen.html>. Luettu 31.3.2015

RAKLI ry 2015, Tietoa kiinteistöalasta. Luettavissa:
http://www.rakli.fi/media/tietoa-kiinteistoalasta/faktaa-alasta/2014_kiinteistoalan-yhteiskunnallinen-ja-kansantaloudellinen-merkitys_nettires.pdf. Luettu 19.4.2015

RAKLI ry 2014, Kiinteistöalan yhteiskunnallinen ja kansantaloudellinen merkitys. Luettavissa: <http://www.rakli.fi/media/tietoa-kiinteistoalasta/faktaa->

alasta/2014_kiinteistoalan-yhteiskunnallinen-ja-kansantaloudellinen-merkitys_netires.pdf. Luettu 19.4.2015

Samuli Knupfer, Vesa Puttonen, P. 2014. Moderni Rahoitus. 7. uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki.

Talouselämä 2015, Näin Talouselämä laskee tunnusluvut. Luettavissa: <http://www.talouselama.fi/analyysit/nain+talouselama+laskee+tunnusluvut/a2056896>. Luettu 16.9.2015

Ultimate Beginner's Guide to Real Estate Investing, P. 2015. Real Estate Mathematics. Luettavissa: http://www.biggerpockets.com/ultimatebeginnersguide.pdf?utm_campaign=1%20%20Download&utm_content=a&utm_medium=email&utm_source=vero&utm_term=Behavioural&vero_conv=938773465&vero_id=susse_7%40hotmail.com. Luettu 1.8.2015

Ultimate Beginner's Guide to Real Estate Investing, P. 2015, Real Estate Investments, REIT's. Luettavissa: http://www.biggerpockets.com/ultimatebeginnersguide.pdf?utm_campaign=1%20%20Download&utm_content=a&utm_medium=email&utm_source=vero&utm_term=Behavioural&vero_conv=938773465&vero_id=susse_7%40hotmail.com. Luettu 2.8.2015

Liitteet

Liite 1. Asuntosijoitusopas



ASUNTOSIJOITUSOPAS

2015

Opas aloittelevalle asuntosijoittajalle. Miksi sijoittaa asuntoihin? Mikä on kannattavaa tai mitä minun asuntosijoittajana tulisi ottaa huomioon?

Susanna Polvinen, Haaga-Helia

SISÄLLYS

Sisällys

Lukijalle _____	1
Asuntosijoittaminen – Minustako asuntosijoittaja? _____	2
Sijoitusasuntojen tuotot _____	3
Asuntosijoittamisen riskit _____	11
Kustannukset ja muutostyöt _____	13
Toimiva taloyhtiö _____	19
Asuntosijoittajan verotus _____	22
Miten asuntosijoittajaksi? _____	26
Sijoittaminen pähkinäkuoressa _____	31
Sanasto _____	33

Lukijalle

Suomessa asuntosijoittajia on monia ja teitä sijoittajaksi ryhtymiseen on varmasti yhtä montaa kuin on sijoittajaakin. Kuitenkin asuntosijoittamiseen kohdistuvia oppaita on ollut vaikea löytää, eikä yhtä kattavaa opasteosta ole ollut helposti saatavilla. Asuntosijoittaminen on asia, joka varmasti kiinnostaa monia. Toisille se on keino säästää eläkepäiviä varten ja toiset pyrkivät tekemään siitä kokopäiväisen työnsä. Monille asuntosijoittaminen voi kuitenkin olla tuiki tuntematon sijoittamisen osa-alue ja vaihtoehto, jota voisi harkita myös omaan sijoitussalkkuunsa.

Opas asuntosijoittajalle kertoo sijoittamisen päästrategioista; sijoittamisesta arvonnousuun tai vuokratuottoon perustuen. Oppaassa kerrotaan sijoitustyylien eroista, ja miten tyylin valinta vaikuttaa tosielämän sijoittamiseen. Asuntosijoittamisen riskejä, tuottoja ja niiden erityispiirteitä kuvataan jokaiselle ymmärrettävällä tavalla. Asuntosijoitusoppaassa lukija pääsee myös tutustumaan taloyhtiöön sekä verotuksen osa-alueisiin, jotka ovat juuri asuntosijoittajan näkökulmasta tärkeitä. Oppaassa pyritään kertomaan mielenkiintoisella tavalla keinoista, joita nykypäivän asuntosijoittajalla on käytössään.

Lukemisen iloa,

Susanna Polvinen

ASUNTOSIJOITTAMINEN – MINUSTAKO ASUNTOSIJOITTAJA?

Asuntosijoittaminen – Minustako asuntosijoittaja?

Monen yksityishenkilön ja perheen suurin ja pitkäaikaisin säästökohde on oma asunto. Tapoja, jonka johdosta asuntosijoittajaksi tullaan, on monia; varsinaisen sijoitustoiminnan lisäksi monet omistavat asunnon oman elämän, asumishistorian tai perinnön kautta. Asuntosijoittajaksi ja sitä kautta vuokranantajaksi päätyneet sijoittajat ovat pääosin valinneet sijoittamismuodon kokien, että asunnot säilyttävät hyvin arvonsa. Lisäksi vuokraamisesta saa vakaan tuoton ja sitä pidetään hyvänä sijoituskohteena suhteessa vaihtoehtoihin kohteisiin. (Vuokra-asunto Helsingissä, sijoitusasuntona ja kotina)

Piirteitä asuntosijoittamisesta ja syitä, miksi asuntosijoittaminen koetaan kiinnostavaksi:

- Vakaa sijoituskohde: tuoton vaihtelevuus maltillisempaa kuin esimerkiksi osakesijoittamisen.
- Tuotot sekä kassavirta: Asuntosijoittamisen kassavirta vuokratuottoina on suhteellisen vakaa. Siitä johtuen myös tuotot ovat hyvin ennustettavissa.
- Vakuusarvo ja velkavipu: Sijoituskohteena asuntojen vakuusarvo on korkea verrattuna muihin sijoitusmuotoihin. Näin ollen velkavivun käyttö mahdollistaa lisätuottojen saatavuuden.
- Omat vaikutusmahdollisuudet tuottoon, sekä mielenkiinto sijoitusmuotoa kohtaan.

Sijoitusasuntojen tuotot

Asuntosijoitusten tuotto koostuu kahdesta tekijästä: vuokratuotosta ja arvonnoususta.

- Tuotot koostuvat vuokratuotosta ja asunnon arvonnoususta
- Vuokratuotto on usein tuotoista parhain

ARVONNOUSU

Asuntosijoittamisen kannattavuus arvonnousun kautta perustuu ajatukseen, jossa ostetaan halvalla ja myydään kalliimmalla. Tämä ajatus on tuttu monesta muusta sijoittamismuodosta, tosin asuntosijoittajalle käytännön toteutus poikkeaa usein perinteisistä malleista. Tämän sijoitusstrategian taustalla piilee ajatus siitä, että etsitään kohdetta, jonka arvoa voi tavalla tai toisella nostaa.

Asuntosijoittajalle, joka hakee tuottoa asunnon arvonnousun kautta, ostoajankohdalla on suurempi merkitys kuin vuokratuotosta tuottoa tavoittelevalla. Tämän vuoksi markkinoiden heilunta ja asuntojen hintavaihtelut vaikuttavat arvonnousustrategiaan enemmän kuin muuhun asuntosijoittamiseen. Sijoitustoiminta on myös lyhytaikaista, usein muutaman vuoden pituista, jolloin hintavaihteluiden merkitys korostuu entisestään.

Sijoituksen arvoa on mahdollista nostaa tekemällä kohteeseen parannustöitä, kuten remontteja. Asuntomarkkinoilla valtaosa muista asuntojen ostajista on ostamassa kotia eikä sijoituskohdetta. Koska asunnon kunnon suhteen oman kodin ostajat vaativat huomattavasti enemmän kuin vuokralaiset, voi arvonnousustrategiaa käyttävä sijoittaja löytää hyviä sijoituskohteita. Vuokralaiselle täydellistä asuntoa tärkeämpää

SIJOITUSASUNTOJEN TUOTOT

on siisti ja turvallisen oloinen talo ja pienellä remontilla sijoittaja voi puolestaan tehdä vuokralaiselle kelvon ja käytännöllisen kodin.

Kun pohditaan sopivien sijoituskohteiden löytymistä arvonnousumielessä, on tapoja useita. Asunnon ostohetkellä on mahdollista kohdata niin sanottuja hinnoitteluvirheitä, jonka vuoksi arvonnousu lähtökohtaisesti voi parantua. Muun muassa näihin tekijöihin kyseistä strategiaa käyttävä sijoittaja voi perustaa tuottoja.

Kolme tärppiä mahdollisiin hinnoitteluvirheisiin:

- Asunto kaipaa remonttia
- Myyjälle hinta ei ole ratkaisevin tekijä (esimerkiksi kuolinpesät)
- Välittäjien erilaiset hinta-arviot

Asunnon arvonnousua havittelevan sijoittajan kannattaa pysyä maltillisena. Hyviä sijoituskohteita ja mahdollisia hinnoitteluvirheitä löytää harvemmin kuin oikein hinnoiteltuja asuntoja. Tämän vuoksi mahdollisimman valppaana olevat ja hyvin varautuneet sijoittajat voivat löytää hyviä kohteita.

Arvonnousun kannalta mietittynä myös kohdekaupungin tulvaisuudennäkymillä voi olla suuri merkitys. Sijoitusasuntoa ei lähtökohtaisesti kannata ostaa kaupungista jonka väestöluku on laskussa. Arvonnousun kannalta parempi kohde sijaitsee kaupungissa, jonka tulevaisuuden näkymät ovat hyvät. Lähes yhtä tärkeää on kuitenkin se, että sijoittaja tuntee kohdekaupungin ja näin ollen on tottunut seuraamaan sen asuntojen hintakehitystä. Sitä kautta sijoittaja voi löytää hyviä sijoituskohteita. Kun keskittyy rajattuun alueeseen, on helpompaa tulla kyseisen alueen ammattilaiseksi.

SIJOITUSASUNTOJEN TUOTOT

VUOKRATUOTTO

Asuntosijoittaja, joka perustaa toimintansa vuokratuottoina saatavaan tuloon, on usein pitkän aikavälin sijoittaja. Sijoittajan perusajatuksena on etsiä sijoitustoiminnalleen sopiva kohde ja siihen vuokralainen. Näin ollen asuntosijoittajasta tulee myös vuokranantaja. Sijoitustoiminnassa vuokratuotosta vähennetään verot sekä asunnon vastikkeet. Jäljelle jäävä osuus on sijoituksesta saatavaa tuottoa, mikäli asunto on ostettu kokonaan omaa pääomaa käyttäen. Usein kuitenkin tässä sijoitusmuodossa velkarahan käyttö, eli velkavipu, nostaa sijoittamisesta saatavaa tuottoa. Tällöin vuokratuotosta vähennetään myös lainanhoitomenot.

Kun vuokratuottoa verrataan asuntojen arvonnoususta saatavaan tuottoon, on syytä huomioida säännöllisesti saatava kassavirta ja tuottojen suhteellisen hyvä ennustettavuus. Asuntosijoittamisen vuokratuotto poikkeaa siis monista muista sijoituskohteista, kuten osakkeista, joissa osingonmaksut tulevat tavallisesti sijoittajalle vuosittain.

Yleisesti ottaen vuokrat ovat nousseet Suomessa vuosikymmenien ajan. Sijoitustoiminnassa yleisimpänä ohjenuorana voidaan pitää, etteivät historian tuotot ole tae tulevaisuudesta. Vuokratuottoja tarkasteltaessa voidaan kuitenkin arvioida, että niiden nimellisarvojen alentuminen on varsin harvinaista.

Vuokratuottostrategiaa käyttävälle sijoittajalle sijoituskohteen aluevalinta voi olla vielä tärkeämpää kuin lyhyen ajan arvonnousustrategiaa käyttävälle sijoittajalle.

Kohdekaupungin valinnalla on pitkällä aikajänteellä suuri merkitys. Tätä kuvaava väestön kehitys kertoo kaupungin vetovoimaisuudesta ja asuntojen kysynnästä.

Kehityksen kannalta hyviä kohteita ovat pääkaupunkiseudun lisäksi monet opiskelijakaupungit, joissa vuokratuoton lisäksi myös arvonnousu väkiluvun kasvun

SIJOITUSASUNTOJEN TUOTOT

myötä on mahdollista. Tarkempaa aluevalintaa tehdessä tulee kiinnittää huomiota siihen, että vuokralaiset arvostavat usein kohteita, jotka ovat lähellä kaupungin keskustaa ja hyvien kulkuyhteyksien luona.

Sijoituskohteena vuokratuottoa mietittäessä on hyvä vertailla erikokoisten asuntojen sijoitustuottoja. Suhteessa vuokratuotto ja voitto neliömetriä kohden kasvavat, mitä pienempi sijoituskohde on kyseessä. Pienemmän sijoituskohteen puolesta puhuvat myös muut vuokratuoton laskennassa käytetyt tekijät. Vuokratuoton laskennassa yhdeksi elementiksi muodostuvat mahdollisten remonttien kustannukset - luonnollisesti pienessä asunnossa myös kustannukset ovat maltillisemmat. Pieni asunto ei myöskään sido sijoittajalta valtavasti pääomaa ja niihin aloittelevankin sijoittajan on helppo päästä käsiksi.

ASUNTOSIJOITTAMISEN TUNNUSLUVUT

VUOKRATUOTTO

Asuntosijoittamisen tunnuslukujen laskenta on tärkeää jokaiselle asuntosijoittajalle. Yksi tärkeimmistä tuottoa kuvaavista mittareista on vuokratuotto. Variaatioita tuoton laskemisesta on monia ja kaikista yksinkertaisemmillaan sijoituksesta saatu tuotto jaetaan käytetyllä pääomalla. Tämän lisäksi on kuitenkin syytä huomata ottaa myös remonttikulut tuoton laskemiseen mukaan. Vaikka ne syövät tuottoja, on asunnon kunnossapito tärkeää pitkällä aikavälillä.

Tarkempaa tuottoa laskiessa voi kuluihin ottaa mukaan myös nettomääräiset luvut, eli saadusta vuokrasta vähennetään maksetut verot. Yhtenä muuttuvana tekijänä

SIJOITUSASUNTOJEN TUOTOT

kannattaa pitää myös käytettyjen kuukausien määrää: pitäisikö tuotto laskea olettaen, että asunto on vuodessa esimerkiksi yhden kuukauden ilman vuokralaista.

Yksinkertainen vuokratuotto saadaan laskemalla vuosittainen saatava nettotulo jaettuna asunnon kustannuksilla. Perinteisesti hyvänä vuokratuottona voidaan pitää yli viiden prosentin tuottoa.

Vuokratuotto: $(\text{vuokra-hoitovastike}) \cdot 12 / \text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero} \cdot 100$

Lähtötiedot esimerkkeihin:

Asunnon hinta	95.000e
Omarahoitusosuus	30.000e
Varainsiirtovero 2 %	1.900e
Remonttikulut	1.200e
Vuokra	550e
Hoitovastike	100e
Lainanhoitomenu*	190e

* korkoprosentti + marginaali = 1 %

Esimerkki 1: Vuokratuotto: $(550e - 100e) \cdot 12 / (95.000e + 1.200e + 1.900) \cdot 100 = 5,5 \%$

OMAN PÄÄOMAN TUOTTO

Oman pääoman tuottoprosentti kertoo, minkä kokoista tuottoa sijoittaja saa itse sijoittamalleen osuudelle asunnon arvosta. Oman pääoman tuotto vaihtelee paljon käytettävän velkarahoituksen mukaan. Mitä suurempi velkavipu on asuntoa ostettaessa, sitä suurempi on oman pääoman tuotto. Oman pääoman tuottoprosentti

SIJOITUSASUNTOJEN TUOTOT

saadaan jakamalla lainanhoitokulujen jälkeinen vuokratuotto asuntosijoitukseen käytetyllä omalla pääomalla.

Oman pääoman tuotto alussa: $(\text{vuokra} - \text{hoitovastike} - 1. \text{ kuukausierän korko}) * 12 / \text{omarahoitussuus} * 100$

Esimerkki 2: Oman pääoman tuotto: $(500-100-55) * 12 / 30.000e * 100 = 13,8 \%$

KASSAVIRTA

Vuokra-asuntosijoittamisen yksi tärkeimmistä tunnusluvuista on tuleva kassavirta. Sen laskemisessa huomioidaan myös lainarahan käyttö. Jos lainarahaa asuntosijoituksessa ei ole, ovat kassavirta ja vuokratuotto yhtä suuret. Kassavirran laskeminen kertoo, kuinka paljon sijoittajalle jää käyttöön lainanlyhennysten jälkeen. Positiivinen kassavirta on vuokra-asuntosijoittamisen ydin.

Kassavirta: $\text{vuokra} - \text{hoitovastike} - (\text{lainan lyhennys})$

Esimerkki 4: $550e - 100e - 190e = 260e$

KRIITTINEN PISTE

SIJOITUSASUNTOJEN TUOTOT

Jos lainan korko (viitekorko + marginaali) nousee näin korkeaksi, ei vuokratuotto enää riitä kattamaan korkokuluja ja sijoittaja alkaa tehdä tappiota. Asuntosijoittajan tulee arvioida kuinka todennäköistä tällainen koronnousu on ja mitoittaa velkavipu sen mukaan. Kriittinen piste muuttuu lainan määrän pienentyessä.

Kriittinen piste: $(\text{vuokra} - \text{hoitovastike-lainanhoitomenot}) * 12 / (\text{jäljellä olevan lainan määrä}) * 100$

Esimerkki 3: $(550\text{e} - 100\text{e}) * 12 / 65.000\text{e} * 100 = 8,3 \%$

Opettele laskemaan tunnusluvut oikein! Näin valitset myös omiin lähtökohtiisi sopivia sijoituskohteita.

Asuntosijoittajan tulee huomioida tunnuslukujen laskemisessa oma sijoitusstrategiansa. Eri sijoittajien lähtökohtatilanne, riskiprofiili, puskuri tulevia kustannuksia varten ja halukkuus velkavivun käyttöön vaihtelevat, jonka vuoksi jokaisen sijoitusstrategia on henkilökohtainen. Tärkeä seikka on myös huomioida, onko asunto vuokrattuna ympäri vuoden, vai tuleeko varautua tyhjiin kuukausiin. Erilaisia variaatioita kannattaa laskea omien henkilökohtaisten tavoitteiden pohjalta ja muuttaa vaihtuvia tekijöitä saadakseen sijoituksesta tarpeeksi kattavan kuvan.

Usein tunnuslukulaskennassa kannattaa huomioida seuraavia asioita: onko asunto vuokrattuna 12 kuukautta vuodessa? Teenkö remontteja, joista aiheutuu tyhjiä kuukausia tai hetkellinen vuokratuoton pieneneminen? Kuinka paljon kassavirran

SIJOITUSASUNTOJEN TUOTOT

täytyy olla, jotta se kattaa myös maksettavat verot? Mikä on velkavipuni vaikutus kriittiseen pisteeseen – entä yleisen korkotason? Onko hajautukseni riittävä?

Asuntosijoittamisen riskit

Asuntosijoittamisessa, kuten muussakin sijoitustoiminnassa, on hyvä tiedostaa mitä riskejä sijoittajana kantaa. Riskinsietokyky on kullekin sijoittajalle henkilökohtainen asia; toiset ovat tottuneempia riskin karttamiseen ja toiset puolestaan nauttivat riskinotosta. Sijoittajan tulee kuitenkin tunnistaa, mitä riskejä kulloinkin toteutettavassa sijoitustoiminnassa on otettava huomioon.

Hintariski koskee asunnon hinnan muuttumista. Hinnan muuttuminen on tärkeä seikka sijoittajalle, jonka tarkoitus on tehdä tuottoa arvonnousun kautta. Kun sijoitushorisontti on kymmeniä vuosia ja vuokratuotto säännöllistä, voidaan hintariskiä pitää varsin maltillisena. Tärkeää on kuitenkin huomioida hintojen laskun vaikutus myös asuntojen vakuusarvoon, joka koskee erityisesti velkavipua käyttävää sijoittajaa. Olemassa olevien sijoituskohteiden vakuusarvon aleneminen voi vaikuttaa myös uusien asuntojen ostoon.

Korkoriski – Mitä käy kun korkotaso muuttuu? Korkoriski koskee sijoittajaa, joka käyttää velkavipua sijoitustensa ostamiseen. Toisin kuin hintariski, korkoriskiltä asuntosijoittajan on mahdollista suojautua. Tämä onnistuu muun muassa käyttämällä pitkää korkosidonnaisuutta tai korkokattoa lainarahassa, tai pienentämällä velkavivun määrää.

Kassavirtariski koskee nimensä mukaan sijoituksesta saatavaa kassavirtaa; vuokratuottoa. Vuokratuotonriski voi heilua yleisen vuokratason muutoksien mukaan. On syytä huomata, että riskiä vuokratasojen laskemisesta voidaan pitää historiallisesti matalana. Suurempi todennäköisyys kassavirran heikkenemisessä on vuokralaisen maksamattomat vuokrat tai heikko käyttöaste, eli kuukaudet, jolloin sijoitusasunto on ilman vuokralaista.

ASUNTOSIJOITTAMISEN RISKIT

Kustannusriski: Sijoituksesta saatavaa kassavirtaa pienentää myös vuokratuotosta tehtävät vähennykset, eli hoito- ja rahoitusvastikkeet. Jos vuokrattavan kohteen vastike nousee, se laskee sijoituksen tuottoa. Hoitovastikeriskiä voi pienentää valitsemalla mahdollisimman energiatehokas yhtiö; lämmityskustannus on usein kulueristä suurin. Rahoitusvastikeriskiä puolestaan voi välttää sijoituskohteella, jossa suurimmat remontit on tehty tai sijoittamalla uudistuotantoon.

Poliittiset- ja markkinariskit ovat riskejä, joilta sijoittajan on lähes mahdoton suojautua. Asuntosijoittamisessa näihin voidaan lukea uudet säännökset ja lait, muutokset verotuksessa tai verovähennysoikeuksissa. Aluekohtaisia riskejä voi puolestaan olla paikallisen liikenteen, palveluiden tai oppilaitosten tilanteiden muuttuminen. Myös ympäristöriskit, kuten salamaniskut tai tulvat, voidaan lukea tähän luokkaan.

HUOMAA!

Hintariski on arvonnousunkannalta sijoittavalle merkittävä – asuntojen vuokraajalle puolestaan varsin pieni!

Tutustumalla hyvin sijoituskohteeseen voi kustannusriskiä pienentää huomattavasti. Tee siis pohjatyö kunnolla.

Sijoita useampaan eri yhtiöön – pienennät huomattavasti monia riskejä tuottoa vaarantamatta!

KUSTANNUKSET JA MUUTOSTYÖT

Kustannukset ja muutostyöt

Asuntosijoittamisen kustannukset voidaan jakaa omistajan omaehtoiisiin kustannuksiin ja koko yhtiötä koskeviin kustannuksiin. Merkittävin erä asuntosijoittamisen kustannuksista muodostuu usein koko taloyhtiötä koskevista remonteista. Kustannukset syövät pääsääntöisesti niin vuokratuottoa kuin arvonnousuakin. Tulevien remonttien kustannus muodostuu yhä tärkeämmäksi tekijäksi silloin, kun asunto on tarkoitus pitää pysyvänä sijoituksena. Sijoittajan tulee kuitenkin muistaa, että hyödylliset ja tarpeelliset remontit voivat taata tasaisen arvonnousun sekä kohtuullisen vuokratuoton.

OMAN ASUNNON REMONTIT

Sijoituskohteen tuottavuuden kannalta omistajan itsensä tekemät remontit parantavat suoranaisesti asumisviihtyvyyttä ja vaikuttavat näin ollen sekä vuokratuottoon että arvonnousuun. Vuokratuottoa on mahdollista saada enemmän. Asunnon vakuusarvoa tai myyntihintaa on puolestaan mahdollista nostaa, jos sen markkina-arvo nousee suhteessa enemmän kuin mitä remontin kustannukset ovat olleet. Näin ollen myös arvonnousun kannalta tehty remontti voi olla järkevää toteuttaa.

Sijoittajan tulee miettiä remonttia niin asunnon vuokrauksen kuin arvonnousunkin kannalta. Vuokralaisten kriteerit asunnon kuntoon voi olla pienemmät, kuin itse asunnon omistajan tai tulevan ostajan. Liian suuret remontit myös laskevat nopeasti vuokratuottoja. Vuokrattavan kohteen ilmeenkohotus usein riittää saamaan kohtuullisen vuokratuoton. Sijoittajan kannattaakin näin laskea

Tiesitkö? Taloyhtiö vastaa yhtiön rakenteiden remonteista, jotka on määritelty tarkemmin kunnossapitovastuussa. Näihin lukeutuu esimerkiksi vesieristeen uusiminen.

KUSTANNUKSET JA MUUTOSTYÖT

remonttibudjetin osuus suoraan vuokratuottoa laskettaessa. Jo pienet parannukset, kuten seinien maalaus tai ovien vetimien vaihto on omiaan lisäämään tarpeeksi asumisviihtyvyyttä. Usein vuokralaiset myös arvostavat enemmän esimerkiksi hyvää sijaintia kuin äärimmäisen laadukasta parkettia. Sijoittajan tulee siis miettiä tarkkaan, mitä remonteja kannattaa toteuttaa. Arvonnousun kannalta ajateltuna remontointi voi olla järkevämpää; kun asunto on vielä vuokralla, siitä todennäköisesti saa parempaa tuottoa ja myynnin jälkeen remontiin kulutetut rahat voi saada moninkertaisesti takaisin.

Asuntosijoittajan remontoinnin muistilista:

- *Remontoi tyylillä joka miellyttää monia*
 - *Kiinnitä huomiota isoihin pintoihin, niin muutkin kiinnittävät!*
 - *Vältä suuria remonteja; märkätilojen remontti on usein kallis*
 - *Vertaile kustannuksia ja tee edullisia ostoksia*
 - *Etsi luotettava remontoija ja valvo työmaata*
-

TALOYHTIÖN REMONTIT

Hyvä sijoituskohde on usein sellainen, jossa myös taloyhtiö on hyvässä kunnossa. Se tarkoittaa, että yhtiö on huolehtinut tarpeellisista remonteista ja päivittänyt pitkän tähtäimen suunnitelman asianmukaisesti. Usein sijoituskohteetkin ostetaan muualta kuin uudiskohteesta, jonka vuoksi taloyhtiön kunto nousee tärkeään asemaan. Sijoittajan on tärkeä huomioida, että taloyhtiön remontit koituvat usein huomattavasti suuremmiksi kuin asunnon yksittäiset remontit, jonka vuoksi tuottoa ajatellessa on äärimmäisen tärkeää tutustua kohteen tuleviin remontteihin (Liite 1. Remonttien

KUSTANNUKSET JA MUUTOSTYÖT

esimerkkihinnasto). Eihän sijoittaja halua, että yhtiön suuret remontit syövät suuren osan tuotosta.

Taloyhtiön remonttien kustannukset jaetaan asunto-osakkeiden kesken. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että 30m² kokoisen asunnon kustannukset ovat edullisemmat kuin 80m² kokoisen asunnon. Remonttikustannukset siis jaetaan asuineliöiden tai niihin kohdistuvien asunto-osakkeiden mukaan. Laskentaperusteessa on kuitenkin yksi poikkeus; hissiremonteissa kustannukset usein laskevat sen mukaan, mitä alemmassa kerroksessa asunto-osake sijaitsee. Asuntosijoittajalla on kuitenkin tietolähteitä, johon tutustumalla remonttitaustaa sekä tulevia remontteja voi kartoittaa.

Asunnonostajan tärkeimmät tietolähteet:

- Kunnossapitosuunnitelma
 - Asunto-osakeyhtiölain mukaan pakollinen jokaiselle yhtiölle
 - Suunnitelma yhtiön tulevista mahdollisista remonteista
 - Voi sisältää myös remontteja, joita ei välttämättä toteuteta
- Pitkän tähtäimen suunnitelma PTS
 - Vapaaehtoinen → voi kertoa hyvästä yhtiöstä
 - Kattava ja kunnossapitosuunnitelmaa tarkempi kuvaus tulevista remonteista
 - Kustannusten ja aikataulujen kartoitus
- Kuntotutkimus
 - Selvitetään asuntoyhtiön rakennustekninen kunto
 - Tarkka selvitys mm. rakenteista ja viemäristöstä

KUSTANNUKSET JA MUUTOSTYÖT

- On maksullinen, jonka vuoksi teetetään usein vain tietyistä taloyhtiön osista, esimerkiksi viemäristön kunnosta

TALOYHTIÖN MERKITTÄVIMMÄT REMONTIT

Sijoittajan tulee ajatella asunnon tuottoa usein pitkällä aikavälillä. Tämän vuoksi taloyhtiön remonteista suurimmat ovat yleensä tärkeimpiä. Pienet kunnossapidon ja yleisen siisteyden vuoksi tehtävät parannukset ovat omiaan pitämään yhtiötä siistinä, mutta eivät vaikuta sijoituksen tuottoon kuten suuremmat remontit. Pienet kunnossapitotoimet ovat useimmiten sisällytetty myös kuukausittain maksettavaan hoitovastikkeeseen, mutta suuret remontit maksetaan erikseen. Tämän vuoksi sijoittajan kannattaa kiinnittää huomionsa erityisesti seuraaviin remontteihin:

Täydellinen linjasaneeraus, eli LVIS-remontti

- Niin sanottu perinteinen menetelmä, jossa uusitaan viemäristö, sähkö, sekä asuntojen käyttövesiputket
- Vaatii myös kylpyhuoneiden sekä keittiöiden remontit
- Asuminen ei usein mahdollista remontin aikana

Putkien kunnostus

- Perinteistä putkiremonttia huomattavasti edullisempi vaihtoehto; viemärit kunnostetaan niiden sisäpuolelta sukittamalla tai pinnoittamalla
- Käyttövesiputket tuodaan asuntoihin pintavetoina
- Ei vaadi kylpyhuoneiden tai keittiöiden remontteja
- Sähkölínjat uusitaan usein putkien kunnostuksen yhteydessä
- Asuminen usein mahdollista ja käyttövesikatkot lyhyitä

KUSTANNUKSET JA MUUTOSTYÖT

Muut huomionarvoiset remontit

- Vesikattoremontti
- Julkisivuremontti
- Parveke- ja ikkunaremontti
- Hissien modernisointi ja rakentaminen

Asuntosijoittajan tulee huomata, että ostettavan asunnon kunnon ja ominaisuuksien lisäksi yhtä tärkeää on olla kiinnostunut taloyhtiön asioista. Näin ollen on tärkeää huomioida taloyhtiön kunto, mahdolliset remontit, tuottoa tuovat liikehuoneistot ja tulevaisuudensuunnitelmat. Kun nämä tiedot ovat asuntosijoittajan saatavilla, on myös sijoituskohteen kannattavuutta helpompi arvioida. Tarvittavat tiedot sijoittaja saa isännöintitodistuksesta ja sen liitteistä, jotka voi pyytää välittäjältä tai isännöintitoimistosta.

Pitääkö vuokralaiselle antaa vuokranalennusta?

- *Linjasaneerauksessa noin 50 %*
 - *Julkisivu- ja parvekeremontissa noin 10–15 %*
 - *Huom! Tarkista tarkemmat tiedot esim. Suomen Vuokranantajaliitosta*
-

KUSTANNUKSET JA MUUTOSTYÖT

REMONTTIEN ILMOITUSVELVOLLISUUS

ILMOITETTAVAT REMONTIT

- parketin asennus muovimaton tilalle
- wc:n, kylpyhuoneen, saunan remontointi
- keittiön allaskaappien vaihtaminen
- pesukoneen tai astianpesukoneen asentaminen, jos koneen vesi- ja viemäriletkulle tai sähköjohdolle ei ole liitântävalmiutta
- hanan tai wc-istuimen vaihto
- veden katkaisemista edellyttävät työt
- kiinteiden sähköjohtojen asentaminen ja poistaminen
- viemäri-, käyttövesi-, sähkö-, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmiin liittyvien laitteiden asentaminen, muuttaminen tai poistaminen
- parvekkeen lattian pinnoitteen vaihtaminen
- muutokset kantaviin väliseiniin
- muutokset ulko-oviin
- kevyiden väliseinien muutostyöt, jos seinien sisällä kulkee sähkö- yms. johtoja

REMONTIT, JOISTA EI TARVITSE ILMOITTA

- tapetointi ja maalaus
- taulujen kiinnittäminen
- keittiön yläkaappien vaihtaminen, jos ei vaikuta ilmanvaihtokanaviin
- pesukoneen tai astianpesukoneen asentamista, kun vesi-, viemäri- ja sähköliitännät ovat olemassa
- huonekorkeuden laskeminen, jos ei vaikuta ilmanvaihtokanaviin tai sähköjohtoihin
- kiinteiden kalusteiden, kuten eteiskaapistojen tai vaatekaapistojen rakentaminen tai poistaminen
- muiden kuin viemäri-, käyttövesi-, sähkö-, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmiin liittyvien laitteiden asentaminen, muuttaminen tai poistaminen: jää-, pakastin- tai viileäkaappi, mikroaaltouuni, liesituuletin (esimerkiksi aktiivihilellä toimiva, joka ei kuulu ilmanvaihtojärjestelmään)
- väliovien poistaminen
- vanhan parkettilattian vaihtaminen uuteen saman tyyppiseen parkettilattiaan

Toimiva taloyhtiö

Valpas asuntosijoittaja tutustuu taloyhtiöön sekä osallistuu yhtiökokouksiin. Asuntosijoittaja voi myös itse toimia hallituksessa, jolloin voi varmistua siitä, miten yhtiön asioita hoidetaan. Suuret ja kalliit remontit ovat asuntosijoittajalle tärkeitä niin tuoton, kuin asunnon hallinnoinnin kannalta.

HALLITUS

Jokaisessa asunto-osakeyhtiössä on oltava hallitus. Hallituksen pääasiallisia tehtäviä ovat yhtiön hallinnosta, toiminnan järjestämisestä sekä kunnossapidosta huolehtiminen. Hallitus vastaa myös yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvomisesta.

Yhtiön hallitus ei päätä yksin taloyhtiön kannalta merkittävistä asioista, vaan siihen tarvitaan yhtiökokouksen päätös. Tämän kaltaisiin merkittäviin asioihin lukeutuu mm. asiat, jotka vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevan huoneiston käyttöön, velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muihin kustannuksiin. Tavanomaisimpia päätöksiä ovat esimerkiksi putki- ja julkisivuremontit. Korjausohjelman valmistelu kuuluu yhtiön hallitukselle, vaikka hallitus ei voikaan tehdä asiasta itsenäistä päätöstä.

YHTIÖKOKOUKSET

Vuosittain pidettävä yhtiökokous on asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin. Varsinainen yhtiökokous pidetään viimeistään kuuden kuukauden sisällä tilikauden päättymisestä. Yhtiökokoukseen kutsutaan ja sinne on oikeutettu tulemaan jokainen asunto-osakeyhtiön osakas.

Yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat tulee mainita kokouskutsussa. Päätettäväksi tulevat

TOIMIVA TALOYHTIÖ

asunto-osakeyhtiölain perusteella läpikäytävät asiat, sekä hallituksen päättämät ja ilmoittamat asiat. Osakas on myös oikeutettu esittämään asiaa käsiteltäväksi, jos hän on vaatinut sitä kirjallisesti hyvissä ajoin ennen yhtiökokousta.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa esitetään yhtiön tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus. Hallitus esittää kirjallisen selvityksen tehdyistä remonteista, sekä kartoituksen viidenvuoden sisällä vaadittavista kunnossapitotarpeista.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa vahvistetaan tilinpäätös ja enemmistäänten perusteella päätetään voiton käyttämisestä, hallituksen vastuuvapaudesta, talousarviosta, yhtiövastikkeesta, jäsenten valinnasta ja muista käsiteltävistä asioista.

ISÄNNÖINTITOIMISTO

Isännöitsijän tehtäviin kuuluu kiinteistöstä ja rakennuksista huolehtiminen sekä päivittäisen hallinnon hoitaminen. Tarkemmat ohjeet ja määräykset isännöitsijälle antaa hallitus.

Asuntoyhtiön kirjanpito hoidetaan joko isännöintitoimistossa tai erillisessä kirjanpitotoimistossa. Joka tapauksessa yhtiön isännöitsijä vastaa, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito järjestetty luotettavalla tavalla. Mikäli yhtiössä ei ole isännöitsijää, sen tehtävät ovat hallituksen vastuulla.

TOIMIVA TALOYHTIÖ

Huoneistokohtainen isännöintitodistus on sijoittajalle äärimmäisen tärkeä ja siihen tulee tutustua huolella. Se pitää sisällään seuraavat tiedot:

- Yhtiön taloudellinen tila
- Yhtiön rakennukset ja niiden kunto
- Maa-alueen omistus
- Mahdollinen lunastuslauseke
- Tiedot huoneistosta ja sen kunnosta
- Huoneiston omistaja
- Huoneistoon kohdistuva käyttö- ja luovutusrajoitus
- Päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kesto aika
- Huoneistoon kohdistuvat erääntyneet maksamattomat vastikkeet
- Selvitys yhtiön lainavastuista
- Yhtiötä vastaan nostettu kanne
- Mahdollinen osakeantivaltuus tai optio- ja muiden osakkeisiin tarkoitettavien oikeuksien antaminen

ASUNTOSIJOITTAJAN VEROTUS

Asuntosijoittajan verotus

VARAINSIIRTOVERO

Asunnon ostaja vastaa varainsiirtoveron maksusta, joka lasketaan kauppahinnasta. Asuntolainasta maksettu korko on mahdollista vähentää verotuksessa.

Asunto-osakkeen ostaja maksaa varainsiirtoveroa 2 % velattomasta myyntihinnasta, ja se maksetaan kahden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Kiinteistön ostajan varainsiirtoveron määrä on 4 % kauppahinnasta.

Poikkeus: Ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, jos tietyt ehdot asunnon ostoon liittyen täyttyvät. Ensimmäinen oma asunto voi olla osakehuoneisto tai kiinteistö.

MYyntIVOITON VERO

Sijoitusasunnon tai vapaa-ajan asunnon myyntivoitosta on maksettava veroa pääomatulojen veroprosentin mukaan:

Pääomatulojen veroprosentti on 30 %.

Yli 30 000 euron pääomatuloista veroprosentti on 33 %.

Asunnon myynnistä saatu voitto (tai tappio) lasketaan vähentämällä myyntihinnasta asunnon hankintahinta sekä sen hankintaan ja myyntiin liittyvät kulut. Hankintakuluja

ASUNTOSIJOITTAJAN VEROTUS

ovat esimerkiksi varainsiirtovero ja lainhuudatusmaksu. Myyntikulu on esimerkiksi kiinteistövälittäjän palkkio. Hankintahinta on asunnon ostohinta.

Huom! Säilytä tositteet asunnon ostosta ja myynnistä aiheutuneista kuluista. Ne on pyydettäessä toimitettava verotoimistoon.

Myyntivoitto verotetaan kaupantekovuoden pääomatulona. Myyntivoitto verotetaan sen vuoden tulona, jonka aikana sitova kauppa on tehty, riippumatta maksuajankohdasta.

Myös **myyntitappio** syntyy kaupantekovuonna ja vähennetään myyntivoitoista sinä verovuonna, jona tappio on syntynyt. Jos voitot eivät riitä kattamaan tappiota, voi vähennyksen tehdä viiden seuraavan vuoden myyntivoitoista.

Poikkeus: Oman asunnon myynnistä saatu voitto on veroton jos;

- Olet omistanut asunnon vähintään 2 vuotta.
- Sinä tai joku perheestäsi on asunut asunnossa vähintään kahden vuoden ajan omistusaikana.
- Omistus- ja asumisajan on yhtäjaksoista.

Tiesitkö? Jos todellista hankintahintaa ei ole tiedossa tai hankintahinta on ollut hyvin alhainen, myyntivoiton laskennassa voidaan käyttää niin sanottua hankintameno-olettamaa. Hankintameno-olettama on 20 prosenttia myyntihinnasta tai jos olet omistanut asunnon yli 10 vuotta, hankintameno-olettama on 40 prosenttia.

ASUNTOSIJOITTAJAN VEROTUS

VUOKRATUOTON VERO

Osakehuoneistojen ja kiinteistöjen vuokrauksesta saatu tulo on veronalaista vuokratuloa. Vuokratulot kuuluvat pääomatuloihin (30 %).

Varsinaisen vuokran lisäksi vuokratuloon lasketaan myös muut vuokralaisen vuokranantajalle maksamat maksut, kuten esimerkiksi vesimaksu tai autopaikan vuokra. Vuokranantaja on oikeutettu vähentämään vuokratuloistaan kaikki vuokraamiseen liittyvät kulut, kuten hoitovastikkeet, asunnon remontoitukulut ja asunnon hankintaan liittyvän lainan korot.

Mikäli vuokranantajan pääomatulot eivät riitä vähennyksen tekemiseen, voi 30 % jäljelle jäävästä tappiosta vähentää ansiotulojen verosta niin sanottuna alijäämähyvityksenä.

VÄHENNYKSET

Pääomatuloista (esimerkiksi vuokratuloista) tehtävät vähennykset:

- tulonhankkimislainan korkomenot
- luovutustappiot
- osakaslainan takaisinmaksu
- tulonhankkimismenot
 - hoito- ja rahoitusvastike
 - pintaremontit (ei vähennettävissä, jos remontti tehty heti asunnon oston jälkeen)
 - matkakulut sijoitusasunnolle ja yhtiökokouksiin

ASUNTOSIJOITTAJAN VEROTUS

- vuokralaisen hankintaan liittyvät kulut
- vesi-, sähkö- ja vakuutusmaksut
- vapaaehtoiset eläkevakuutusmaksut ja pitkäaikaissäästämisen (PS-sopimuksen) maksut
- oman asunnon- ja opintolainan korot

Kotitalousvähennyksen voi saada, jos teettää kotitalous- tai hoitotyötä, asunnon kunnossapitotöitä tai tietotekniikkalaitteiden asennuksen. Omavastuu on 100 euroa vuodessa ja enimmäismäärä 2 400 euroa/henkilö.

Tiesitkö? 2 400 euron maksimivähennyksen saa, jos ostaa yritykseltä palveluja, joiden työn osuus on yhteensä noin 5 555 euroa $[(5\,555 \times 45\%) - 100] = 2\,399,75$. Vähennysoikeus on 45 % työn osuudesta.

MITEN ASUNTOSIJOITTAJAKSI?

Miten asuntosijoittajaksi?

SIJOITUSKOHTEEN VALINTA

Asuntosijoittajan kannattaa tutustua mahdollisimman hyvin sijoituksensa kohdekaupunkiin, kaupungin-osiin ja yksittäisiin yhtiöihin. Kun pohjatieto kohteesta ja sen markkina-tilanteesta on hyvä, on sijoittajan helpompi tehdä kartoitusta myös yksittäisistä kohteista. Niistähän sijoituksen tuottokin lopulta muodostuu. Tärkeitä kohteenmäärittämiseen liittyviä tekijöitä:

- Ympäristö ja maine
- Etäisyys keskustasta
- Liikenneyhteydet

VUOKRATASON MÄÄRITTÄMINEN

Kun sijoitusasunto on ostettu ja päätös sijoittamisesta tehty, on ensimmäinen askel vuokrauksessa vuokratason määrittäminen. Perehtyminen paikkakuntaan ja sen hintatasoon helpottavat prosessia huomattavasti. Oikean suuruisella vuokralla löytää usein asuntoonsa tyytyväisen vuokralaisen.

Vuokralainen ja vuokranantaja sopivat vapaasti kohteesta maksettavan vuokran määrän. Myös vuokraa nostettava korotusehto tulee lukea vuokrasopimuksessa. Korotukset voivat perustua esimerkiksi indeksiehtoon tai vapaasti määriteltyn muuhun ehtoon, kuten enimmäiskorotukseen. Vuokranantaja ilmoittaa kirjallisesti vuokralaiselle uuden vuokran ja alkamisajankohdan. Sijoittajan kannattaa lisätä korotusehto

MITEN ASUNTOSIJOITTAJAKSI?

vuokrasopimukseen, jotta vuokranmäärää on mahdollista korottaa esimerkiksi vuosittain ja näin saada kohteelleen markkinahintaista vuokratuottoa.

Tavallinen vuokrasopimus sisältää lisäksi huoneistokohtaiset maksut, kuten vesi- ja sähkömaksut, sauna- ja autopaikkamaksut sekä muut mahdolliset maksut. Nämä kannattaa kirjata vuokrasopimuksessa erikseen maksettavaksi, eikä sisällyttää vuokraan. Vuokravakuuden määrä on vuokranantajan päätettävissä, kuitenkin niin, että maksimäärä on korkeintaan 3 kuukauden vuokraa vastaava summa. Jos vuokralainen myöhemmin laiminlyö vuokramaksujaan tai vahingoittaa vuokraamansa huoneiston kuntoa, on vuokranantaja oikeutettu veloittamaan niitä vastaavat summat vuokravakuudesta. Kun vuokrasopimus loppuu, maksetaan vuokravakuus takaisin vuokralaiselle.

KOHTEEN VUOKRAUS

Sijoitusasunnon ostaja luonnollisesti vuokraa ostamansa asunnon uusille asukkaille. Kohdetta vuokrattaessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että löytää mahdollisimman hyvän vuokralaisen. Yleensä toiveena on saada sääntillinen, pitkäaikainen ja siisti vuokralainen. Vuokran maksaminen on vuokralaisen tärkein sopimusvelvoite.



Kohdetta vuokrattaessa vuokraamisen voi tehdä joko sijoittaja itse tai käyttää vuokravälittäjää. Vuokravälittäjä ottaa tekemästään työstä palkkion, joka vähentää sijoituksesta saatavaa vuokratuottoa. Mikäli päätät vuokrata asunnon itse, löytyy internetistä valmiita pohjia vuokralomakkeen täyttämiseen. Varmasti yksi tekijä vuokralaisen valinnassa on kuitenkin ylitse muiden; luottotietojen tarkistaminen.

MITEN ASUNTOSIJOITTAJAKSI?

Asuntosijoittajalle on tärkeää, että vuokralainen on luotettava myös maksujen hoidossa.

PITKÄNTÄHTÄIMEN SIJOITUSSTRATEGIA

TEE STRATEGIA - VUOKRA- VAI ARVONNOUSSTRATEGIA?

Asuntosijoittamisen lähtökohta on valita sijoitusstrategia. Usein strategia koostuu osittain molemmista, niin vuokra- kuin arvonnousustrategiastakin. Alkavan asuntosijoittajan kannattaa siis paneutua tarkkaa omaan strategiaansa omien lähtökohtien perusteella.

AIKAJÄNNE

Asuntosijoittaminen on usein pitkäaikaista ja hallinnan apuvälineenä on hyvä olla olemassa myös pitkänaikavälin suunnitelma. Kun aloittaa asuntosijoittamisen, voi miettiä omien lähtökohtien kannalta, mikä aikaväli on mahdollista uusien sijoitusten tekemiseen ja minkälaiset tavoitteet ovat vuosien saatossa. Asuntosijoittaja, joka omistaa jo sijoituskohteita voi lisäksi miettiä tulevaisuutta niiden suhteen. Onko olemassa olevissa sijoituskohteissa eriä, joita sijoittaja haluaa kunnostaa, vaihtaa uusiin tai kotiuttaa voittoja. Aika-ajoin pitkäntähtäimensuunnitelmaa voi tarkentaa ja muuttaa toteutuneiden sijoitusten, sekä uusien tavoitteiden myötä.

MITEN ASUNTOSIJOITTAJAKSI?

VELKAVIPU – RISKINSIETOKYKY

Kuten aikaisemmissa luvuissa on jo todettu, riskinsietokyky on jokaiselle sijoittajalle henkilökohtainen. Riski asuntosijoittamisesta muodostuu monen tekijän kautta, mutta tuottojen lisäämistä ajattelevalle sijoittajalle velkavivun käyttö on yksi tärkeimmistä elementeistä. Aloittavan asuntosijoittajan tulee miettiä, mikä on sopiva riski/tuotto-tavoite, sekä peilata omia tavoitteitaan myös olemassa olemaan varallisuuteen. Velkavivun kasvattaminen vaatii pääasiallisesti myös paljon vakuutta. Sijoitusasuntojen vakuusarvot liikkuvat 70–80 % välillä, pankista riippuen.

TUOTTOTAVOITE

Vuokrasijoittamisen lähtökohtana on asettaa sijoitustoimintaa tukeva tuottotavoite. Se auttaa kohdevalintojen tekemisessä ja tekee toiminnasta järjestelmällisempää. Jokaiselle sijoittajalle tuottotavoite on henkilökohtainen. Kun tuottotavoitteen on asettanut, kannattaa siinä pysyä, jolloin virhesijoituksilta välttyy helpommin. Arvonnousun kannalta voi miettiä, perustaako tuottotavoitteensa kohdemarkkina-alueen kehitykseen vai sijoituksen lyhyenaikavälin arvonnousuun. Erittäin lyhyen aikavälin arvonnousu, eli usein remonteilla ja parannuksilla tehtävä markkina-arvon lisäys, tulee budjetoida tarkasti.

MITEN ASUNTOSIJOITTAJAKSI?

Tiesitkö?

- Sijoittaja voi kotiuttaa voittoja muutenkin, kuin omaisuutta myymällä. Lisäämällä velkavipua velattoman sijoitusasunnon kautta, sijoittaja saa alkupääomaa uusiin kohteisiin.
- Käyttämällä lyhennysvapaata, sijoittaja voi saada käsirahaa joko seuraavaa ostoa varten tai kerryttää säästöjä.
- Sijoittaja voi löytää myös kohteita, jotka eivät ole yleisessä myynnissä. Näin ollen hintakilpailua voi syntyä vähemmän.
- Vuokra-asuntomarkkinoilla parhaat tuotot saa usein syksyllä. Jos mahdollista, ajoita sijoituksesi määräaikainen vuokrasopimus syksylle.

Sijoittaminen pähkinäkuoressa

1. Asuntosijoittaja voi saada tuottoja kahden tekijän kautta; asunnon arvonnoususta ja vuokratuotosta. Arvonnousu perustuu itse asuntosijoituksen arvonnousuun, aluekohtaiseen nousuun tai yleiseen markkinakehitykseen. Vuokratuotto perustuu siihen, että asuntosijoittaja vuokraa asunnon uusille asukkaille, ja saa siitä säännöllistä kassavirtaa; vuokratuottoa.
2. Asuntosijoittamisen tärkeimpiä tunnuslukuja ovat vuokratuotto, oman pääoman tuotto ja kassavirta. Positiivinen kassavirta on edellytys tuottavalle sijoitukselle jos arvonnousua ei huomioida. Sijoittajan kannattaa laskea uuteen kohteeseen tutustuessa tunnusluvut kohteen kannattavuuden määrittämiseen.
3. Sijoittamisen riskit; asunnon hinnan muuttuminen koskee enemmän arvonnousun kannalta sijoittavaa, kuin asuntoa vuokraavaa sijoittajaa. Korkoriski puolestaan vaikuttaa asuntosijoittajaan, joka käyttää velkarahaa sijoitustoiminnassa.
4. Asuntosijoittaja kohtaa pitkällä aikavälillä remointitarpeita sekä huoneisto- että taloyhtiökohtaisesti. Kunnostus- ja muutostyöt vaikuttavat sijoituksesta saatavaan tuottoon; joko positiivisesti arvonnousua lisäämällä tai negatiivisesti pienentämällä vuokratuottoa. Asuntosijoittajan tulee huomioida mitä remontteja on kannattava toteuttaa.
5. Asuntosijoittaja voi vaikuttaa asuntalonsa ylläpitoon liittyviin kustannuksiin ja hankkeisiin osallistumalla yhtiökokoukseen. Sijoittajan kannattaa myös tutustua

SIJOITTAMINEN PÄHKINÄNKUORESSA

huolella taloyhtiöön, ja tärkeimpiin asiakirjoihin tehdessään päätöstä sijoituskohteesta.

6. Asuntosijoittaja maksaa kohdetta ostaessaan varainsiirtoveron. Toiminnan edetessä asuntosijoittaja maksaa veroja myös saamistaan tuotoista, joista on mahdollista tehdä vähennyksiä. Jos sijoitusasunto myydään, maksaa asuntosijoittaja veroa pääomaveroprosentin mukaan.
7. Aloittavan asuntosijoittajan kannattaa miettiä henkilökohtaisia lähtökohtiaan, sekä valita itselle sopiva sijoitusstrategia. On tärkeää muistaa oma riskinsietokyky sekä ennalta asetettu tuottotavoite. Näin ollen tekee asuntosijoittamisessa ennalta määrätyiden tekijöiden perusteella kannattavia valintoja.

Sanasto

Velkavipu =	Sijoittamisen tuottoja lisätään käyttämällä velkarahaa sijoitusten tekemiseen
Korkokatto =	Pankin kanssa sovittava lainakohtainen enimmäiskorko
Riski =	Epävarmuus toteutuvasta tuotosta
Alijäämähyvitys =	Vähennys, joka myönnetään ansiotulon verosta silloin, kun pääomatulot eivät riitä vähennysten tekemiseen pääomatuloista
Osakaslaina =	Rahalaina, jonka osakas on saanut osakeyhtiöltä verovuoden aikana ja on maksamatta verovuoden päättyessä
Pitkä-aikaissäästäminen (PS-säästäminen) =	PS-sopimus on säästäjän ja palveluntarjoajan välinen sopimus, johon perustuen säästäjä tekee talletuksia pitkäaikaissäästämistilille
Kunnossapitotarveselvitys =	Taloyhtiön hallitus esittää vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallisen selvityksen seuraavien viiden vuoden kunnossapitotarpeesta.
LVIS-remontti =	Lämpö, vesi-, ilma-, sähköremontti
Kunnossapitovastuu =	Vastuu korjausvelvollisuudesta taloyhtiön ja osakkaan välillä

LÄHTEET

Sähköiset lähteet:

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Luettavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>. Luettu 24.3.2015

Asuntosijoittajan perustietopaketti. Luettavissa: http://markokaarto.fi/esite/Asuntosijoittajan_perustietopaketti_2013.pdf

Asuntosijoitusopas: Tuotto ja sijoituslaskuri. Luettavissa: <http://www.asuntosijoitusopas.fi/laskuri.html>. Luettu 20.3.2015

Arvopaperi: Tässä kymmenen kovaa vinkkiä asuntosijoittajalle. Luettavissa: <http://www.arvopaperi.fi/uutisarkisto/tassa+kymmenen+timantinkovaa+vinkkia+asuntosijoittajalle/a933189?service=mobile&page=4>. Luettu 21.3.2015

Isännöintiliitto: Ilmoita näistä remonteista. Luettavissa: <http://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiossa/remontitjakunnossapito/osakkaanremontit/ilmoitanaistaremonteista/>. Luettu 19.3.2015

Isännöintiliitto: Kunnossapitovastuu. Luettavissa: <http://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiossa/remontitjakunnossapito/kunnossapitovastuu/>. Luettu 19.3.2015

Pixabay: Real estate home construction. Luettavissa: <http://pixabay.com/en/real-estate-home-house-construction-516768/>. Luettu 1.4.2015

Sijoitusasunnot: Velkavivun käyttö asuntosijoittamisessa. Luettavissa: <http://www.sijoitusasunnot.com/velkavivun-kaytto-asuntosijoittamisessa/>. Luettu 26.3.2015

Tilastokeskus: Keskimääräiset asuntojen vuokrat vuodesta 1962 alkaen. Luettavissa: http://193.166.171.75/Dialog/varval.asp?ma=060_asvu_tau_106_fi&ti=Keskim%E4%E4r%E4iset+asuntojen+vuokrat+vuodesta+1962+!%E4htien&path=../Database/StatFin/asu/asvu/&lang=3&multilang=fi. Luettu 30.3.2015

Verohallinto: Kotitalousvähennys. Luettavissa: <http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kotitalousvahennys>. Luettu 23.3.2015

Verohallinto: Vähennykset verotuksessa. Luettavissa: <http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vahennykset>. Luettu 23.3.2015

Verohallinto: Asunnon osto. Luettavissa: http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto. Luettu 23.3.2015

Verohallinto: Vuokratulot. Luettavissa: <http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot>. Luettu 23.3.2015

Verohallinto: Sijoitukset. Luettavissa: <http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Sijoitukset>. Luettu 23.3.2015.

Verohallinto: Muun kuin oman vakituisen asunnon myynti. Luettavissa: http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myynti. Luettu 23.3.2015

Verohallinto: Asunnon myynti. Luettavissa: http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti. Luettu 23.3.2015

Painetut lähteet:

Matti Kasso, P. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Talentum. Helsinki.

Joonas Orava, Olli Turunen. P. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Talentum. Helsinki.

SANASTO

Suomen ympäristöministeriö: Anneli Juntto, Anne Viita, Sonja Toivonen, Mia Koro-Kanerva. P.2010. Vuokra-asunto Helsingissä sijoituksena ja kotina. Edita Prima Oy, Helsinki.

Helena Viiala, Roy Rantanen, Näin toimii asunto-osakeyhtiö. 3. painos P. 2012. Kiinteistöalan kustannus Oy.

LIITTEET

Liitteet

Liite 1. Remonttien esimerkkihinnasto

REMONTTI	HINTA (EUR/M2)	HINTA 30 M2 ASUNTOON
Täydellinen linjasaneeraus (viemärit, putket, märkätilat, sähköt, sauna)	500 – 900	15 000 – 27 000
Putkien kunnostus (viemärin pinnoitus, uudet käyttövesiputket ja sähkölinjat)	250 – 500	7500 – 15 000
Katto	40 – 80	1200 – 2400
Julkisivu	150 – 300	4500 – 6000
Parveke	50 – 200	1500 – 6000
Ikkunat	80 – 120	2400 – 3600
Hissin modernisointi	-	60 000 – 90 000 / hissi
Hissin rakentaminen	-	125 000 – 200 000 / hissi

Lähde: www.sijoitusasunnot.com